



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



LEI Nº 575, DE 22 DE JUNHO DE 2007.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MANGARATIBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Mangaratiba, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sancionou a seguinte

L E I

Disposições Preliminares

Art. 1º - A presente Lei institui o novo Plano Diretor de uso e Ocupação do solo no Município de Mangaratiba, cujo território encontra-se delimitado conforme estabelece o Art. 19, incisos XVI e XVII da L.O.M.

Art. 2º - Esta Lei regula o uso e a ocupação do solo, especialmente quanto à localização, aos acessos, a implantação das edificações e outras limitações ao direito de construir, excetuada a utilização das terras para a produção agrícola, conforme estabelece o Art. 4º do Plano Diretor do Município de Mangaratiba.

TÍTULO I

Das normas gerais

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO

Art. 3º - Para fins de aplicação do regime urbanístico instituído pela presente Lei, o território do Município de Mangaratiba é constituído pelas Zonas Urbanas e Rural, subdivididas em Macrozonas Rural (MZR), Macrozonas Urbana (MZU), Macrozonas Insular (MZI), que se repartem nas áreas de uso, conforme delimitação nos mapas constantes nesta Lei.

§ 1º - A Zona Urbana ou Macrozona Urbana (MZU) de que trata essa Lei é um único complexo urbano constituído por seis áreas distintas.

I – Área Urbana Central do 1º Distrito

II – Área Urbana Central do 2º Distrito

III – Área Urbana Central do 3º Distrito

IV – Área Urbana Central do 4º Distrito

V – Área Urbana Central do 5º Distrito

VI – Área Urbana Central do 6º Distrito

§ 2º - A Zona Rural ou Macrozona Rural (MZR) compreende o espaço situado entre os limites das Zonas Urbanas e os limites do Município.

Art. 4º - As Zonas Urbanas subdividem-se em Zonas Urbanizadas e Zonas de expansão Urbana.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



2

§ 1º - Zonas Urbanizadas são as áreas caracterizadas pela contigüidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções de habitação, trabalho, recreação e circulação.

§ 2º - Zonas de Expansão Urbana são os espaços adjacentes às zonas urbanizadas constituídas por áreas livres ou ocupados com baixa densidade habitacional, e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais nos próximos vinte anos.

Art. 5º - A ocupação do solo nas Zonas de Expansão Urbana deverá ocorrer progressivamente, de forma a caracterizar uma urbanização contínua e a evitar subutilização das redes de infra-estrutura e equipamentos comunitários existentes.

§ 1º - O licenciamento das construções de edificação nessas zonas é condicionado a sua ligação à rede geral de saneamento, ou, se inexistente esta, a comprovação de que o sistema de saneamento individual adotado obedece aos critérios e padrões ambientais vigentes, através de certidão fornecida pelos órgãos competentes sendo constituída de no mínimo fossa e filtro aeróbica.

Art. 6º - Nas Zonas de Expansão Urbana, satisfeitas as exigências da legislação específica, o loteamento e a utilização do solo sob a forma de condomínios residenciais uni-familiares, somente serão licenciados para os terrenos imediatamente adjacentes às áreas já urbanizadas, a fim de evitar a dispersão da ocupação do solo.

§ 1º - Os terrenos imediatamente adjacentes, obedecerão as características de cada distrito.

§ 2º - Em áreas isoladas os loteamentos poderá ser licenciados para projetos que abranjam área mínima de 1 ha. (um hectare) elaborados de acordo com o plano setorial de urbanização, instituído pelo Poder Executivo Municipal, desde que os proprietários da área a ser parcelada realizem obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários que compreendam:

- a) pavimentação e arborização das vias;
- b) execução da rede de energia elétrica;
- c) execução da rede de esgoto pluvial;
- d) execução da rede de abastecimento de água;
- e) implantação das áreas de lazer;
- f) implantação da rede geral de esgoto sanitário e sistema adequado de tratamento final;

SEÇÃO I DA ZONA RURAL

Art. 7º - Zona Rural é aquela formada pelos espaços não urbanizáveis destinados à prática da agricultura, pecuária, silvicultura, conservação dos recursos naturais e à contenção do crescimento da cidade.

Art. 8º - A disciplina do uso e ocupação do solo na Zona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características sócio-econômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



3

Parágrafo único – A Zona Rural desempenha funções complementares as funções urbanas, destinando-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaços verdes peri-urbanos, bem como a salvaguarda a qualidade da paisagem natural que propicia o desenvolvimento de atividade de lazer e turismo compatíveis.

SUBSEÇÃO II **Macrozona Insular**

Art. 9º - Disciplina o uso da ocupação do solo nas ilhas, arquipélagos e restingas situadas dentro do limite do Município de Mangaratiba.

Parágrafo Único - Aplicam-se ao disposto no Art. 9º as áreas de destinação das (AT), (AV), (AR).

SEÇÃO II **DO MICRO-ZONEAMENTO**

Art. 10 - As áreas em que se repartem as zonas são agrupadas nas seguintes categorias:

- I - Áreas de Usos Urbanos; (AR)
- II - Áreas de Execução de Serviços Públicos ;(AM)
- III - Áreas Turísticas; (AT)
- IV - Áreas Verdes; (AV)
- V - Áreas Comunitárias Institucionais; (ACI)
- VI - Áreas para Parques Tecnológicos; (APT)
- VII - Áreas especiais de interesse social; (AEIS)

Art. 11 - Áreas Residenciais (AR) são aquelas destinadas à função habitacional, complementadas ou não por atividades de comércio e serviços vicinais de pequeno porte, subdividindo-se em:

- I - Áreas Residenciais Exclusivas; (ARE)
- II- Áreas Residenciais Predominantes; (ARP)

Art. 12 - Áreas Mistas (AM) são aquelas que concentram atividades complementares à função residencial, subdividindo-se conforme os usos permitidos nas seguintes áreas:

- I – Áreas Mistas Centrais (AMC) onde predominam as atividades comerciais;
- II - Áreas Mistas Rurais (AMR) que concentram as atividades de comércio e serviço complementares à vida rural.

Art. 13 - Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população subdividindo-se em:

- I – Áreas de Educação, Cultura e Pesquisa (ACI-3);
- II – Áreas de Lazer e Esportes (ACI-2);
- III – Áreas de Saúde, Assistência Social e Culto Religioso (ACI-3);
- IV - Áreas dos Meios de Comunicação (ACI-4);
- V - Áreas de Segurança Pública (ACI-5);
- VI - Áreas de Administração Pública (ACI-6);



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



4

- VII – Áreas do Sistema Produtivo Comunitário (ACI-7);
- VIII – Áreas de Equipamentos Turísticos (ACI-8);

Art. 14 - Áreas Turísticas (AT) são aquelas que se destinam a concentrar equipamentos, edificações e empreendimentos que sirvam ao turismo.

Art. 15 - Áreas Verdes (AV) são os espaços urbanos ao ar livre de uso público ou privado, que se destinam à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividade de lazer e recreação, e à proteção ou ornamentação de obras subdividindo-se em:

- I- Áreas Verde de Lazer (AVL)
- II- Áreas Verde do Sistema Viário (AVV)
- III- Áreas Verde de Uso Privado (AVP)

Art. 16 - Áreas para Parques Tecnológicos (APT) são aquelas destinadas a implantação de empreendimentos industriais, científicos e de serviços de base tecnológica e dos equipamentos que lhe são complementares.

SUBSEÇÃO II

Das áreas de Execução dos Serviços Públicos

Art. 17 - As áreas de Execução de Serviço Público compreende as seguintes áreas:

- I- Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE);
- II- Áreas do Sistema Viário e de Transporte (AST).

Art. 18 - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE) são as áreas necessárias para assegurar a localização adequada de equipamentos urbanos subdividindo-se em:

- I - Área para tratamento e abastecimento de água potável (ASE-1);
- II - Áreas para tratamento e disposição final de esgotos sanitários e águas (ASE-2)
- III - Áreas para disposição final de resíduos sólidos (ASE-3);
- IV - Áreas para geração e distribuição de energia elétrica (ASE-4).

Art. 19 - Áreas do Sistema Viário e de Transporte (AST) são aquelas necessárias à eficiência dos sistemas de transportes, incluindo as próprias vias, suas faixas de domínio, os equipamentos que lhe são complementares, e os terminais de transportes subdividindo-se em :

- I- Áreas do Sistema Rodoviário (AST-1);
- II- Áreas do Sistema Aeroviário (AST-2);
- III- Áreas do Sistema Hidroviário (AST-3);
- IV- Áreas do Sistema de Circulação de Pedestres (AST-4)

SUBSEÇÃO II

Das áreas de uso não urbanos

Art. 20 - As áreas de usos não urbanos compreendem as seguintes áreas:

- I- Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II- Áreas de Preservação de uso Limitado (APL);
- III- Áreas de Exploração Rural (AER);



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



5

IV- Áreas de Elementos Hídricos (AEH);

Art. 21 - Áreas de Preservação Permanentes (APP) são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais, e à salvaguarda do equilíbrio ecológico, compreendendo:

I - Topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base;

II - Encostas com declividade igual ou superior a 46,6 % (quarenta e seis e seis décimos por cento);

III - Mangues e suas áreas de estabilização;

IV - Mananciais, considerados como a bacia de drenagem contribuinte, desde as nascentes até as áreas de captação d'água para abastecimento;

VI - Faixa marginal de 33,00 m (trinta e três metros) ao longo dos cursos d'água com influência da maré, e de 30,00 m (trinta metros) nos demais;

VII - Faixa marginal de 30,00m (trinta metros) ao longo das lagoas e reservatórios d'água, situados na zona urbana, e de 100,00 m (cem metros) para os situados na zona rural, conforme legislação Municipal;

VIII - Fundos de vale e suas faixas sanitárias, conforme exigências da legislação de parcelamento do solo;

IX - Praias, costões, promontórios, tómbolos, restingas em formação e ilhas;

X - Áreas onde as condições geológicas desaconselham a ocupação;

XI - Pousos de aves de arribação protegidos por acordos internacionais assinados pelo Brasil;

XII - Áreas dos parques florestais, reservas e estações ecológicas.

Parágrafo Único - São consideradas ainda Áreas de Preservação Permanente (APP), na forma do art. 9º da Lei Federal nº 4.771/65, as florestas e bosques de propriedade particular, quando indivisos com parques e reservas florestais ou com quaisquer áreas de vegetação consideradas de preservação permanentes.

Art. 22 - Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) são aquelas que pelas características de declividade do solo, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais, não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural.

Parágrafo Único - São incluídos nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) as áreas onde predominam as declividades entre 30% (trinta por cento) e 46,6 % (quarenta e seis décimos por Cento), bem como as áreas situadas acima da "cota 100" no continente e cota 30 nas ilhas, obedecendo um mínimo de 70% que já não estejam abrangidas pelas Áreas de preservação Permanentes (APP).

Art. 23 - As Áreas de Exploração Rural (AER) são aquelas destinadas à produção agrícola, pecuária ou florestal.

Art. 24 - As Áreas dos Elementos Hídricos (AEH) são as áreas naturais, permanentes ou temporariamente recobertas por água, com o mar, os lagos e lagoas, as represas e açudes, os rios, córregos e canais.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



6

Subseção III Das Áreas Especiais

Art. 25 - As Áreas Especiais compreendem as seguintes áreas :

- I - Áreas de Preservação Cultural (APC);
- II - Áreas de Preservação de Mananciais (APM);
- IV - Áreas Inundáveis (AI);
- V - Áreas dos Parques e Reservas Naturais (APR);
- VI - Áreas de Proteção dos Parques e Reservas (APPR);
- VII - Áreas de Alteração do Solo (AAS);
- VIII - Áreas de Proteção dos Aeródromos (APA);
- IX - Áreas de Urbanização Especiais (APE);
- III - Áreas de Marinha (AM);
- X - Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH)
- XI - Áreas de Restrição Geotécnica (ARG)

Art. 26 - Nas Áreas Especiais a ocupação do solo, os usos e as atividades estão sujeitas a limitações específicas que acrescem às regras que vigorem para as áreas em que tiverem sobrepostas.

Parágrafo Único - Nos mapas de zoneamento (Anexo I) essas áreas estão representadas por limites gráficos sempre que suas dimensões sejam compatíveis com a escala utilizada.

Art. 27 - Áreas de Preservação Cultural (APC) são aquelas destinadas à preservação de sítios de interesse Histórico, antropológico ou arqueológico, subdividindo-se em:

- I - Áreas Históricas (APC-1) que se destinam à conservação do patrimônio histórico e etnológico, abrangendo monumentos, edificações, espaços e povoações;
- II - Áreas de Paisagem Cultural (APC-2) que se destinam à proteção das paisagens e aspectos culturais resultantes das tradições agrícolas, pastoris e pesqueiras;
- III - Áreas Arqueológicas (APC-3) que se destinam à conservação dos sítios pré- históricos, e dos vestígios deixados pela ocupação humana tais como os fósseis, utensílios, monumentos e inscrições rupestres.

Art. 28 - Áreas de Preservação de Mananciais (APM) são aquelas que se destinam à proteção dos mananciais, das nascentes e das áreas de captação d'água para o abastecimento atual e futuro.

Art. 29 - Áreas Inundáveis (AI) são aquelas cuja ocupação para fins urbanos é condicionadas à existência ou à realização de obras de drenagem que assegurem o livre e completo escoamento das águas.

Art. 30 - Áreas dos Parques e Reservas Naturais (APR) são aquelas instituídas pelo poder público e destinadas à conservação da natureza, estando o uso e ocupação do solo nestas áreas sujeitos a plano e regulamentação específicos, respeitadas as disposições da legislação municipal.

Art. 31 - Áreas de Proteção dos Parques e Reservas (APPR) são as faixas demarcadas, na conformidade com o Art. 261 da Constituição Estadual ao longo dos limites dos parques,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



7

reservas e estações ecológicas instituídos pelo poder público e que se destinam a protegê-los das atividades nocivas ao ambiente natural.

Art. 32 - Áreas de Alteração do Solo (AAS) são aquelas sujeitas a modificações topográficas em função da prospecção e extração de recursos minerais.

Art. 33 - Áreas de Proteção dos Aeródromos (APA) são aquelas situadas no entorno dos aeroportos e sob as rotas de voo, e que se destinam a garantir a utilização da infra-estrutura aeronáutica e condições de segurança às aeronaves, bem como a proteger a população dos efeitos nocivos da poluição sonora.

Art. 34 - Áreas de Urbanização Especial (APE) são aquelas cuja ocupação será regulada por normas próprias de plano setorial de urbanização aprovado pelo legislativo, visando a solução de problemas sociais, a renovação de espaços urbanos degradados, o direcionamento ou restrição da urbanização fundiária à integração regional ou detalhamento de setores urbanos.

Parágrafo Único - Os terrenos situados nas áreas de urbanização especial poderão ainda ser regidos por planos de massa, aprovados pelo executivo, visando a harmonia da paisagem urbana e a qualidade estética das habitações em determinadas quadras, ruas ou praças do setor.

Art. 35 - Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH) são aquelas onde os meios de hospedagem de alta categoria recebem incentivos especiais, com vistas a melhoria dos equipamentos turísticos.

CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DA ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ÁREAS

Art. 36 - As diferentes formas de uso do solo são classificadas segundo a espécie, o porte e a periculosidade.

Art. 37 - A adequação dos usos às áreas é determinada pela avaliação simultânea da sua espécie, do seu porte e periculosidade, podendo os usos serem Adequados (A), Toleráveis (T) ou Proibidos (P), conforme tabela de análise a ser elaborada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca.

§ 1º - Denominam-se Adequados os usos compatíveis com a destinação da área.

§ 2º - Denominam-se Toleráveis os usos desconformes cuja adequação às áreas pode ser alcançada excepcionalmente pelo cumprimento de disposições especiais fixadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca, os quais serão autorizados em caráter transitório, podendo ser exigida em qualquer tempo a adoção de dispositivos e instalações que eliminem os incômodos e a poluição.

§ 3º - Denominam-se Proibidos os usos incompatíveis com a destinação da área.

Art. 38 - O porte será controlado apenas nos usos comerciais, de serviços e indústrias, sendo classificados da seguinte forma:



I - Usos comerciais e de serviços:

- a) Micro Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída de até 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
- b) Pequeno Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída entre 50,00m² (cinquenta metros quadrados) e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- c) Médio Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída entre 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- d) Grande Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

II - Usos industriais não poluentes:

- a) Micro Porte, caracterizados por indústrias em terrenos com dimensões de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área;
- b) Pequeno Porte, caracterizados por indústrias em terrenos entre 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e 5.000,00;
- c) Médio Porte, caracterizados por indústrias em terreno 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) de área;
- d) Grande Porte, caracterizados por indústrias em terrenos com área superior a 20.000,00m² (vinte mil quadrados), em diante.

Art. 39 - Quanto à periculosidade os usos são classificados em:

I- Perigosos, quando caracterizados pelo exercício de atividades que possam originar explosões, incêndios, trepidações de gases, poeiras e exalações que causem prejuízo à saúde, constituam ameaça para a vida das pessoas e para a segurança das propriedades vizinhas, ou por qualquer outra forma ocasionem grave poluição ambiental;

II- Nocivos, caracterizados pelo exercício de atividades que impliquem na utilização de ingredientes, matérias primas e processos que produzam ruídos, vibrações, vapores e resíduos prejudiciais à saúde, à conservação dos prédios vizinhos, ou por qualquer outra forma causem poluição ambiental;

III- Incômodos, caracterizados pelo exercício de atividades que produzam ruídos, trepidações, poeiras, exalações, odores ou fumaças, incômodas à vizinhança.

§ 1º- O grau de periculosidade dos usos industriais é determinado pela tabela de análise a ser elaborada para Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca, até 180 dias após aprovação da presente Lei.

§ 2º- Os usos industriais não constantes da tabela do anexo III são proibidos.

Art. 40 - Quanto ao grau de periculosidade, os usos serão analisados em cada caso pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca, podendo ser licenciados nas áreas em que sejam adequados ou toleráveis quanto à espécie, e desde que sejam adotados dispositivos para eliminação dos efeitos poluidores e/ou perigosos.

§ 1º- Para as atividades já instaladas na data desta Lei, o Poder Executivo fixará, dentro de 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação, condições e prazos para a adoção dos dispositivos de que trata o “caput” deste artigo, consultados previamente os Órgãos Municipais Estaduais e Federais competente em matéria de saúde e defesa ambiental.

§ 2º- O licenciamento das atividades nocivas e perigosas, especialmente das indústrias, dos postos de abastecimento de combustíveis, dos depósitos de gás e outros produtos



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



9

inflamáveis, tóxicos ou explosivos, depende do respeito às normas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da anuência dos órgãos competentes em matéria ambiental.

SEÇÃO II DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 41 - Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, da altura máxima das edificações, do afastamento obrigatório e do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos.

§ 1º - O índice de aproveitamento, a taxa de ocupação, a altura e o número máximo de pavimentos, bem como as áreas onde incidem, estão definidos na Lei 516 de 06/04/06 (código de obra) em seus artigos 58 e 59 e §.

§ 2º - O número de vagas de estacionamento exigido varia segundo a natureza dos usos das edificações conforme as especificações na Lei 516 de 06/04/06, seção II.

§ 3º - Os limites de ocupação do solo definidos nesta seção para quaisquer terrenos, não excluem a aplicação de outros constantes das normas específicas às áreas.

SUBSEÇÃO I DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 42 - Índice de aproveitamento é o quociente entre o total das áreas construídas e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a seguinte fórmula: AC (soma das áreas constr.) IA (índice de Aproveitamento) $= AT$ (área do terreno), $AC \times IA = AT$

Art. 43 - Não serão computados no cálculo do índice de Aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

- I - Subsolos destinados a garagem, sobrelojas, mezaninos, sótãos e pavimentos sob pilotis destinados a garagens ou área de lazer, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- II- Parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III- Dois pavimentos- garagem;
- IV- Helipontos, casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura;
- V- Sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviço, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem.

Parágrafo Único- O índice de Aproveitamento aplicado aos usos industriais será calculado em função da área do terreno, até o limite do lote industrial permitido na respectiva zona.

SUBSEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



10

Art. 44 - Taxa de Ocupação é a relação percentual entre a projeção horizontal da área construída e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a fórmula seguinte: $PAC (Projeção \text{ Área Const.}) \times 100 TO (Taxa \text{ de Ocupação}) = (Área \text{ do terreno})$.

Art. 45 - Não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação projeções das seguintes áreas e dependências:

I- piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;

II- pérgolas com até 5,00m (cinco metros) de largura;

III- marquise

IV- beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros)

V- sacadas e balcões com até 2,00m (dois metros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;

VI- garagens construídas em subsolo segundo as regras da subseção V deste capítulo;

VII- jardins, praças ou pátios cobertos de uso comum, cobertos com clarabóia, em edificações comerciais ou de serviços;

Art. 46 - Os subsolos, os pavimentos-garagem e os dois primeiros pavimentos comerciais terão taxas de ocupação conforme estabelece o Art. 59 da Lei nº 516 de 06/04/06.

SUBSEÇÃO III DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 47 - A altura máxima das edificações obedecerá ao Art. 57 da Lei 516 de 06/04/06.

SUBSEÇÃO IV DAS OBRAS DE ARTE NAS EDIFICAÇÕES

Art. 48 - As obras de arte em edificações deverão obedecer os seguintes critérios:

I- situadas nas paredes externas ou no afastamento frontal da edificação, de modo a serem observadas pelos transeuntes;

II- originais, não se constituindo em reprodução ou réplica;

III- compatíveis com a estética do projeto arquitetônico e obedeçam as normas de comunicação visual em vigor;

IV- parte integrante da obra arquitetônica, de modo que não possam ser removidas, deslocadas ou substituídas;

V- executadas com materiais de alta durabilidade, acompanhando a vida útil da edificação;

VI- adotados critérios de segurança para garantir sua estabilidade;

VII- compatíveis com a livre circulação de pedestres e não diminuam as áreas de estacionamento.

§ 1º- As obras de arte de que trata este artigo são as pinturas, painéis, relevos e esculturas.

§ 2º- As dimensões mínimas de pinturas, painéis e relevos serão de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura por 4,00m (quatro metros) de largura e a volumetria mínima para esculturas será de 2,00m² (dois metros quadrados) de base por 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



11

§ 3º - A aprovação dos projetos das obras de arte será feito por uma comissão a ser definida em regulamento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data da publicação desta Lei, ouvindo o SEPHAN quando se tratar de edificação de interesse histórico/arquitetônico, ou situar-se na vizinhança desta.

§ 4º - O "habite-se" da edificação somente será concedido após a conclusão da obra de arte.

§ 5º - A assinatura ou marca do autor deverá ocupar no máximo 1% (um por cento) da área total.

§ 6º - As obras de arte em praças públicas caberão aos loteadores, ou ao Município quando se trata de praça existente à data desta Lei. (NR1)

SUBSEÇÃO V DO SOLO CRIADO

Art. 49 - Considera-se adequada a infra-estrutura urbana e comunitária existente à data desta Lei, ou prevista pela Lei de Parcelamento do solo, somente até o índice de aproveitamento igual ou inferior a 1,0 (um).

§ 1º - As edificações, utilizando índice de Aproveitamento superior a 1,0 (um), serão autorizadas mediante remuneração ao Município, incidente sobre a área excedente nas seguintes proporcionalidades:

- Índice de Aproveitamento (IA)
- Taxa de Remuneração (%) - acima de 1,0 até 2,00- 1
- acima de 2,0 até 3,00- 2
- acima de 3,0 até 4,00- 3
- acima de 4,0- 4

§ 2º - Os recursos da aplicação deste Artigo, formarão Fundos de Obras Urbanas, com prioridades estabelecidas no orçamento municipal aprovadas pela Câmara Municipal e administrado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, mediante aprovação dos planos de aplicação dos recursos pelo Conselho do Fundo Municipal de Integração Social.

§ 3º - Para fins de aplicação do parágrafo primeiro deste artigo, não serão computadas as áreas dedutíveis do índice de Aproveitamento, exceto os áticos, sobrelojas e sótãos.

§ 4º - Serão dispensadas do pagamento da remuneração prevista neste artigo as edificações de conjuntos habitacionais populares e as obras de restauro de edificações tombadas.

§ 5º - Os recursos oriundos do solo criado serão destinados em 50% (cinquenta por cento) à obras de urbanização de interesse social e 50% (cinquenta por cento) à obras do sistema viário básico e implantação de equipamentos urbanos.

TÍTULO II DAS NORMAS ESPECÍFICAS RELATIVAS ÀS ÁREAS

CAPÍTULO I DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE USOS URBANOS

SEÇÃO I DA OCUPAÇÃO DOS LOTES COM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



12

Art. 50 - A ocupação dos lotes com residências unifamiliares será admitida nas seguintes hipóteses:

I- Residências Isoladas ;

II- Residências geminadas;

III- Condomínios Residenciais Unifamiliares.

Art. 51 - Os limites de ocupação das áreas de uso exclusivo serão os mesmos estabelecidos nas leis de zoneamento para as áreas em que se situarem os condomínios.

§ 1º- As áreas de uso exclusivo serão, no mínimo, iguais a um terço do lote mínimo estabelecido para a zona em que se situar o condomínio, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º- O afastamento frontal mínimo será de 7,5m (sete metros e meio) do eixo da via de circulação interna.

Art. 52 - O afastamento mínimo para as edificações será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites da área de uso exclusivo

Art. 53 - O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares deverá observar os seguintes requisitos:

I- todas as áreas de uso exclusivo deverão ter vias de acesso através de áreas comuns;

II- as vias de acesso deverão ser pavimentadas e não possuir pista de rolamento inferior a 6,00m (seis metros) de largura;

III- dispor de apenas uma ligação em cada via pública, para tráfego de veículos automotores.

Parágrafo Único - Quando, na área do Condomínio, houver via pública prevista em Lei, a área destinada a mesma deverá ser transferida ao Município no ato de aprovação do projeto.

Art. 54 - Nos Condomínios residenciais Unifamiliares os serviços de esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica, coleta de lixo e manutenção, serão implantados e mantidos pelo Condomínio.

Art. 55 - A aprovação do projeto de condomínio ficará condicionada à apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos Órgãos competentes.

Art. 56 - Quanto à análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares, aplicam-se as disposições estabelecidas na Legislação Municipal para loteamentos e desmembramentos.

SEÇÃO II DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

Art. 57 - Os Condomínios Residenciais Multifamiliares obedecerão, além das normas cabíveis previstas na presente Lei, as disposições específicas contidas na



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



13

legislação Federal e Estadual competentes (NR9) após elaboração da Lei de Condomínio no Município.

§ 1º - O número máximo de unidades residenciais por condomínio será de 90 (noventa)

§ 2º - Os Condomínios Residenciais Multifamiliares deverão prever área descobertas de lazer, não fracionadas, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno (NR9)

§ 3º - As áreas de lazer a que se refere o parágrafo anterior deverão atender regulamentação do Conselho Municipal da Criança e do Adolescente (NR9)

SEÇÃO III

DAS ÁREAS RESIDENCIAIS PREDOMINANTES ZERO (ARP-0)

Art. 58 - As Áreas residenciais Predominantes – zero (Arp-0) são destinadas a assentamento da população de baixa renda, somente podendo ser utilizadas através de parcelamento do solo de interesse social, promovido pelo Poder Público e/ou iniciativa privada.

§ 1º - A demarcação de outras ARP-0, além daquelas já existentes nos mapas do Anexo 1, poderá ser feita pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, ouvidas previamente as concessionárias de serviços públicos, e serem aprovadas por Lei.

§ 2º - Os empreendimentos promovidos em ARP-0 só serão aprovados mediante certidão de interesse social, fornecida pelo Conselho do Fundo Municipal de Integração Social, segundo critérios a serem regulamentados.

§ 3º - Nas ARP-) será permitido o amembramento de lotes desde que a área máxima seja de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 4º - Caso se constituam condomínios residenciais unifamiliares nas ARP-0, a Fração ideal do terreno será de no mínimo 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art 59 - Nas Áreas residenciais Predominantes - zero (ARP-0) poderá haver simplificação de infraestrutura urbana e comunitária prevista na Lei de Parcelamento do Solo, a critério do Órgão Municipal de Planejamento, Conselho Municipal de Urbanização, objetivando sua adequação as características e finalidades da adequação as características e finalidades da zona.

Parágrafo Único - Nas ARP- poderá haver urbanização progressiva nos termos dos artigos 201 e 202 desta Lei.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS MISTAS (AMC, MAS E AMR)

Art. 60 - Nas áreas Mistadas as edificações cujos dois primeiros pavimentos sejam destinados exclusivamente aos usos comerciais e de serviços ou a pavimentos-garagem, poderão ocupar 75% do terreno conforme Art. 53, seção XIV, Lei 516/06, obedecidas as disposições do artigo 46 e demais limites de ocupação desta Lei.

SEÇÃO V

DOS COMPLEXOS DE MÚLTIPLO USO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



14

Art. 61 - Definem-se como Complexos de Múltiplo Uso, planos ou projetos integrados constituídos de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos: hotéis, centros comerciais, centros de convenções ou centros culturais, edifícios de escritórios ou habitações uni e multifamiliares, equipamentos de lazer e esportes, estacionamentos ou edifícios-garagem, estações ou terminais de transporte coletivo.

§ 1º - Os Complexos de Múltiplo Uso contarão com sistemas próprios de infraestrutura básica, compreendendo, quando for o caso, captação, tratamento e rede de distribuição de água, rede de energia elétrica e telefone, coleta de lixo, rede de coleta e destinação final de esgotos pluvial e cloacal.

§ 2º - O licenciamento das diversas edificações ocorrerá somente após a conclusão das obras de infraestrutura necessárias ao funcionamento de cada etapa, conforme cronograma físico aprovado pelo Órgão Municipal competente.

§ 3º - Quando situados em Áreas de Exploração Rural (A-ER) os Complexos de Múltiplo Uso destinar 80% (oitenta por cento) da área do terreno a equipamentos de lazer ao ar livre ou áreas verdes.

SEÇÃO VI DAS ÁREAS VERDES

Art. 62 - A definição de Áreas Verdes de Lazer obedece a critérios de localização como a existência de cobertura vegetal, o uso público consagrado, ou a proximidade de equipamentos comunitários e dos elementos hídricos.

Parágrafo Único - A demarcação de outras Áreas Verdes de Lazer e Áreas Verdes de Uso Privado, além das indicadas nos mapas do Anexo I, será efetuada pelo Órgão Municipal de Planejamento, após a elaboração de Planos Setoriais de áreas verdes ou Planos de Urbanização Específica.

Art. 63 - As Áreas Verdes de Lazer (AVL), quanto a espécie e destinação, serão classificadas nos tipos que se seguem, os quais encontram-se definidos no anexo XII.

- I - Play-Ground;
- II - Jardim ;
- III - Praça;
- IV - Parque de Bairro;
- V - Parque Urbano;

Art. 64 - As Áreas Verdes de Lazer (AVL) destinadas ao domínio público municipal nos projetos de parcelamento do solo, deverão ter superfície de no mínimo, 2.000m² (dois mil metros quadrados).

Art. 65 - Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Verdes de Uso Privado (AVP) será permitida apenas a construção de equipamentos de lazer ao ar livre, bem como a edificação de sanitários, vestiários, quiosques e das dependências necessárias os serviços de conservação.



Parágrafo Único- As edificações a que se refere o “caput” deste artigo, não poderão ultrapassar a taxa de ocupação de 5% (cinco por cento).

SEÇÃO VII DAS ÁREAS COMUNITÁRIAS INSTITUCIONAIS (ACI)

Art. 66 - As Áreas Comunitárias Institucionais (ACI), especialmente aquelas dos equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, lazer e recreação, serão classificadas e localizadas em Planos Setoriais elaborados pelo Órgão Municipal de Planejamento e setores afins, aprovados por Lei.

Art. 67 - Os limites de ocupação das Áreas Comunitárias Institucionais serão definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, levando-se em conta os limites de ocupação mais adequados às zonas circunvizinhas à área.

Parágrafo Único - Em nenhum caso os limites de ocupação dos terrenos de ACI existentes ou extintas poderão ser superiores aos das zonas adjacentes.

Art. 68 - Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional (ACI), a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo compatibilizará o regime urbanístico da mesma com o zoneamento adjacente existente, com vistas ao suprimento daquelas funções urbanas com maior grau de carência, segundo as normas da Legislação de parcelamento do solo e deste plano, devendo ser aprovado pelo Poder Legislativo.

Parágrafo Único - Na compatibilização do regime urbanístico de antigas ACI, pelo menos um terço de sua área será destinada a AVL.

Art. 69 - As torres e equipamentos complementares de comunicação e segurança (ACI-4) poderão ser licenciados em qualquer ponto recomendado pelas normas técnicas específicas, desde que aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, após ouvidos os Órgãos Estadual e Federal competentes.

Parágrafo Único- O disposto no caput deste artigo deverá ser regulamentado através de Projeto de Lei específico a ser remetido a Câmara Municipal pelo Poder Executivo. (NR6)

SEÇÃO VIII DAS ÁREAS DOS PARQUES TECNOLÓGICOS (APT)

Art. 70 - Nas Áreas para Parques Tecnológicos (APT) são considerados usos toleráveis, com estudo específico de localização (T3) e somente como suporte as atividades fins das APT a administração do parque e o centro de serviço de apoio.

Parágrafo Único- Nos centros de serviço de apoio somente são admissíveis os usos comerciais e de serviços que dão suporte as atividades do Parque tecnológico, conforme avaliação do Órgão Municipal competente.

Art. 71 - Nas APT passam a vigor os limites de ocupação os quais se encontram no anexo IV.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



16

§ 1º - Os pavimentos garagem, áticos ou pilotis serão computados na altura.

§ 2º - Nos casos de APT sob o regime de condomínios, a taxa de ocupação final será determinada pela soma das projeções das edificações dos empreendimentos, conforme estabelece os Artigos: 58 § 1º; § 2º e 59.

Art. 72 - O sistema viário das APT deverá obedecer as seguintes faixas de domínio mínimas:

I- Vias Coletoras = 30,00m (trinta metros);

II- Vias locais = 18,00m (dezoito metros).

Parágrafo Único- As seções transversais das vias serão definidas caso a caso, segundo orientação técnica do Órgão Municipal competente.

Art. 73 - Nas APT a aprovação e licenciamento dos projetos, pela Prefeitura, dependerá de licença prévia junto aos órgãos Estadual de Saúde Pública e Proteção Ambiental.

Parágrafo Único - Ficam dispensados do licenciamento ambiental prévio os empreendimentos caracterizados, exclusivamente, como prestação de serviço e/ou comércios.

Art. 74 - Aplicam-se as APT as normas da Legislação Urbanística em vigor, inclusive a Lei de parcelamento do solo.

§ 1º - O percentual mínimo de áreas destinadas as AVL será de 35% (trinta e cinco por cento) em qualquer distrito do Município.

§ 2º - As APT em sistema de condomínio são equiparadas aos loteamentos para fins de aprovação de projeto.

Art. 75 - Toda APT deverá ser objeto de Plano de Urbanização Específica elaborado segundo orientação do órgão Municipal de Planejamento.

Parágrafo Único - Enquanto as APT não possuírem Plano de Urbanização Específica, não poderão ser objeto de parcelamento ou desmembramento, só podendo ser ocupadas com usos rurais previstos no Plano Diretor.

Art. 76 - A fixação das áreas em m² serão estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 77 - Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento de Áreas de Parque Tecnológicos, ou a descaracterização da mesma, o Município compatibilizará o regime urbanístico da área correspondente com o zoneamento adjacente existente, com vistas ao suprimento daquelas funções urbanísticas de maior grau de carência, segundo às normas dos Planos Diretores vigentes, dando prioridade para a criação de Áreas Verdes de Lazer (AVL)

CAPÍTULO II DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

SEÇÃO I DAS ÁREAS DO SISTEMA DE SANEAMENTO E ENERGIA (ASE)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



17

Art. 78 - A localização e implantação das Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE) poderá ocorrer no interior das demais zonas, observadas as normas técnicas específicas e a aprovação pela Câmara Municipal.

SEÇÃO II DAS ÁREAS DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE

Art. 79 - Os limites de ocupação das AST serão definidos pelo Órgão Municipal de Planejamento, respeitadas as normas técnicas específicas.

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS DO SISTEMA RODOVIÁRIO

Art. 80 - O sistema rodoviário constante dos mapas do Anexo I é caracterizado por uma rede de vias hierarquizadas, as quais devem ser obedecidas e implantadas em todos os projetos de urbanização, ou ocupação e que, de acordo com suas funções e capacidades, têm as seguintes denominações.

I - Vias Arteriais, aquelas constituídas pelas rodovias que têm a função de interligar o Centro Urbano com os Balneários e outros Municípios, estruturando seus respectivos sistemas viários;

II - Vias Principais, aquelas que tem a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciar facilidade ao transporte coletivo;

III - Vias coletoras, aquelas que tem a função de coletar o tráfego das Vias Sub-coletoras e locais e encaminhá-los às Vias Principais, podendo constituir-se nos corredores de comércio/serviços dos bairros;

IV - Vias sub-coletoras, aquelas que têm a função de coletar o tráfego das Vias Locais e encaminhá-los às Vias Coletoras, apontando a função comercial das Vias Coletoras e facilitando o acesso ao interior dos bairros;

V - Vias Locais, as demais vias de circulação de veículos, tendo a função de possibilitar o acesso direto aos lotes e edificações;

VI - Vias Preferenciais de Pedestres, aquelas que tem a função de conciliar um elevado fluxo de pedestres com o acesso direto de veículos aos lotes e edificações;

VII - Vias panorâmicas, aquelas que tem a função de turismo e lazer, devido a visibilidade que propiciam ao mar, às lagoas, aos mangues, às dunas ou a outros elementos marcantes da paisagem natural ou construída da região;

VIII - Ciclovias, aquelas destinadas à circulação exclusiva de bicicletas.

§ 1º - Os traçados das Vias Preferenciais de Pedestres, das Ciclovias, das Vias Panorâmicas e das novas Sub-coletoras serão definidos em projetos específicos, ouvido o Órgão Municipal de Planejamento.

§ 2º - É vedada a implantação de vias de circulação de veículos automotores sobre as praias, costões, dunas e mangues.

§ 3º - O traçado de vias arteriais, federais ou estaduais, depende de aprovação prévia do Órgão Municipal de Planejamento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



18

Art. 81 - Quanto às caixas mínimas o sistema rodoviário (AST-1) obedecerá aos seguintes gabaritos:

- I - 38 (trinta e oito) metros nas Vias Arteriais;
- II - 33 (trinta e três) metros nas Vias Principais;
- III - 27 (vinte e sete) metros nas Vias Coletoras;
- IV - 2,80 (dois vírgula oitenta) metros nas Ciclovias.

§ 1º - Caixa da Via a medida, em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais e os passeios.

§ 2º - Nas Áreas Mistas Centrais (AMC) e de Serviços (AMS) todas as Vias Locais obedecerão a caixa mínima das Vias Sub-Coletoras, assegurando áreas próprias para o estacionamento ao longo das vias, exceto nas vias já existentes com caixa inferior a 8,00m (oito metros).

Art. 82 - A largura de uma nova via que construir prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta última.

Parágrafo Único - Excetuando-se as ciclovias e as vias locais com caixa existente inferior a 8,00m (oito metros), os prolongamentos não poderão ter caixa inferior a 12,00m (doze metros).

Art. 83 - Nos cruzamentos, os alinhamentos das vias deverão concordar por um arco de círculo com raio mínimo de :

- I- Entre vias locais, 6,00 metros;
- II- Entre vias sub-coletoras, 6,00 metros;
- III- Entre vias coletoras, 6,00 metros.

Art. 84 - Os acessos às interseções das diversas categorias de vias obedecerão aos seguintes critérios:

- I - O acesso direto às Vias Arteriais só será permitido através de vias Principais, interseções indicadas nos mapas do Anexo I, vias marginais ou pistas de desaceleração;
- II - O acesso direto às Vias Principais somente será permitido através de Vias Coletoras e Sub-coletoras. Vias Marginais ou Pista de Desaceleração exceto nas Vias PC-2, PC-4, PC-5, PC-6 e PI-4;

- a) 100,00 m (cem metros) nas interseções com Vias Arteriais;
- b) 15,00 m (quinze metros) nas Vias Coletoras ou Principais;
- c) 6,00 m (seis metros) nas interseções com Vias Locais ou Sub- coletoras.

Art. 85 - A construção dos passeios ou calçadas deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I - largura mínima de 2,00m (dois metros) nas vias locais e de 3,00m (três metros) nas vias Coletoras e Principais.
- II - declive mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento), proibidos os passeios em degrau.
- III - acesso de veículo por rebaixamento de guia ou curva horizontal de concordância, segundo os desenhos e medidas do Anexo x.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



19

Parágrafo Único - Não se aplicam às regras do passeio mínimo as vias existentes com caixa igual ou inferior a 3,00m (três metros)

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DO SISTEMA HIDROVIÁRIO

Art. 86 - As estruturas de apoio a embarcações, tais como os molhes, atracadouros, trapiches, marinas e demais equipamentos dos portos de lazer, dos portos de pesca artesanal e dos terminais pesqueiros, deverão ter seus projetos elaborados em consonância com a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, de modo a se harmonizar com a paisagem de orla, sem contratar o exercício dos demais usos permitidos.

§ 1º- A construção, reforma ou ampliação de estruturas de apoio a embarcações será sempre analisada como um projeto integrado, composto de obras marítimas e instalações terrestres, dependendo ainda de aprovação e licenciamento dos Órgãos Estadual e Federal competentes.

§ 2º- As estruturas de apoio a embarcações, quando destinadas à esporte, lazer ou turismo, ainda que privada, deverão manter pelo menos 20% (vinte por cento) de vagas náuticas rotativas para uso público, e uma vaga de carro para cada vaga de barco.

§ 3º- As estruturas de que trata este artigo poderão ocupar as faixas de praia e de marinha, necessárias à instalação dos mesmos, respeitado o licenciamento pelos Órgãos competentes.

§ 4º- Nas estruturas de que trata este artigo poderão ser admitidas instalações de apoio em terra, podendo as mesmas incluir, conforme o porte da estrutura, edificações para abrigo, hospedagem, lazer e venda de material náutico/pesqueiro, e para abastecimento, segurança, comunicação e manutenção das embarcações, com taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) dos terrenos de marinha e alo diais vinculados.

§ 5º- Quando os equipamentos de que trata este artigo ocorrerem exclusivamente em áreas de domínio público, somente serão licenciados em áreas de domínio público, somente serão licenciados em regime de concessão de uso, com prazo máximo determinado em Lei.

§ 6º- As estruturas de que trata este artigo deverão possuir sistemas de água potável, de coleta e tratamento de esgotos e resíduos sólidos, de esgotamento de tanques sépticos de embarcações e sanitários para uso das tripulações e usuários da estrutura, aprovados pelos órgãos competentes.

§ 7º- Toda estrutura de apoio a embarcações deverá possuir sinalização em terra e sobre as águas, necessária à orientação e segurança do tráfego de veículos e embarcações, de acordo com as normas da Capitania dos Portos.

Art. 87 - As pequenas estruturas de apoio a embarcações, assim consideradas aquelas com largura máxima de 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 20,00m (vinte metros), cuja construção não necessite de aterros, dragagens, estruturas de proteção contra ondas e marés, nem instalações de apoio em terra serão analisadas de forma sumária, sendo dispensados dos parágrafos 2º, 4º e 6º do artigo anterior.

SUBSEÇÃO III



DAS ÁREAS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art. 88 - O Poder Público garantirá o livre acesso e circulação de pedestres pela orla marítima, lacustre e fluvial, por via terrestre, no interesse geral da pesca, da navegação, do lazer e do turismo.

§ 1º - Quando autorizada a construção de diques de defesa contra a invasão de águas do mar, atracadouros, marinas e terminais pesqueiros, deverá ser reservado local para a passagem de pedestres.

§ 2º - É proibida toda ocupação e uso das praias, contrários à sua destinação principal de uso público comum.

§ 3º - Aplica-se o disposto neste artigo praias inclusive às que, encravadas em terrenos particulares, não sejam acessíveis por terra.

§ 4º - Nas vias de circulação exclusiva dos pedestres, caracterizadas como "calçadões", os serviços de alimentação e os usos culturais poderão ocupar até 30% (trinta por cento) da largura do respectivo logradouro frontal com mesas e equipamentos desde que garantida a circulação de veículos de atendimento emergencial.

§ 5º - O uso de calçadões, conforme estabelece parágrafo anterior, deverá ser exercido mediante pagamento de taxa a ser estabelecida pelo Município, em seu código tributário.

Art. 89 - Os caminhos e servidões utilizados em comum pelos habitantes do Município como acesso à orla marítima, lacustre e fluvial, estão sob a guarda e conservação do Poder Público Municipal, constituindo bens públicos de uso comum do povo.

§ 1º - A proteção do Poder Público se estende às servidões que, utilizadas para o acesso e circulação turística pelos montes litorâneos, constituam vias de ligação entre povoações isoladas, ou se destinem ao escoamento da produção agrícola, florestal e pesqueira e à passagem de gado e animais de carga.

§ 2º - O reconhecimento de caminhos e servidões pelo Poder Público não implica em transmissão de posse ou propriedade para o Município, não gera direito à indenização, nem constitui aceitação de obra ou parcelamento do solo.

Art. 90 - Os acessos para pedestres à orla marítima, fluvial e lacustre deverão estar localizados numa distância não superior a 125m (cento e vinte e cinco metros) um do outro, tendo largura mínima de 3m (três metros).

Art. 91 - Nos lugares em que a orla marítima, fluvial e lacustre não possuir as características de praia será destinada uma faixa de 15,00m (quinze metros) de largura através dos terrenos de marinha, para a passagem e circulação exclusiva de pedestres.

§ 1º - Nas margens dos rios e lagoas fora do alcance das marés, o caminho para passagem e circulação de pedestres a que se refere este artigo é instituído sobre a faixa de terrenos reservados (art.14 do decreto Federal 24643/34), sem prejuízo dos demais usos públicos necessários.

§ 2º - Nas zonas urbanas já comprometidas, demarcadas nos mapas do Anexo I, a faixa de que trata o caput deste artigo poderá ser reduzida para 6,00m (seis metros).

CAPÍTULO III

DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE USOS NÃO URBANOS



SEÇÃO I
DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
(APP)

Art. 92 - As Áreas de Preservação Permanente (APP) são “non aedificandi”, ressalvados os usos públicos necessários, sendo nelas vedada a supressão da floresta e das demais formas de vegetação nativa, a exploração e a destruição de pedras, bem como o depósito de resíduos sólidos e qualquer forma de parcelamento do solo.

§ 1º - Nos mangues é proibido o corte da vegetação, a exploração dos recursos minerais, os aterros, a abertura de valas de drenagem, e o lançamento no solo e nas águas de efluentes líquidos poluentes desconformes com os padrões de emissão estabelecidos no Art. 232 da L.O.M.

§ 2º - Nos mananciais, nascentes, áreas de captação d'água, faixas sanitárias e faixas marginais dos corpos d'água, é proibida a supressão de vegetação de qualquer porte, o lançamento de qualquer efluente não tratado, o emprego de pesticidas, inseticidas e herbicidas, e a realização de cortes, aterros ou depósitos de resíduos sólidos.

§ 3º - Nas praias, mangues e tómbulos não é permitida a construção de rampas, muros ou cercas de vedação de qualquer espécie, bem como a extração de areias.

§ 4º - São proibidas as obras de defesa dos terrenos litorâneos contra a erosão provocada pelo mar, que possam acarretar diminuição da faixa de areia com a natureza da praia.

§ 5º - Sempre que houver necessidade de usos públicos em APP, o órgão responsável deverá compensar a área utilizada através da aquisição de área equivalente em outro local, destinado-a a APP ou AVL.

Art. 93 - Os primeiros 15,00m (quinze metros) da faixa marginal dos rios, lagoas e reservatórios d'água são de uso público, e destinam-se ao trânsito dos agentes da administração para o serviço de desobstrução e limpeza das águas e para outras obras e serviços públicos, bem como à livre circulação e passagem da comunidade no interesse da pesca, da navegação e recreação, sendo vedada nelas a construção de muros ou cercas de qualquer espécie, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 130 desta Lei.

§ 1º - O restante do terreno, situado após a faixa reservada de 15,00m (quinze metros), poderá ser murado ou cercado com a altura máxima de 1,00m (um metro).

§ 2º - Nas faixas reservadas de 15,00m (quinze metros) não deverão ser implantadas vias de circulação de veículos automotores, exceto no caso de vias canalizadas por indicações de Planos de Drenagem, e desde que as respectivas caixas de rolamento fiquem afastadas do canal por 3,00m (três metros) no mínimo.

§ 3º - Os Planos de Drenagem acrescem às normas desta lei restrições específicas para o uso e ocupação das margens dos corpos d'água.

§ 4º - A faixa reservada de 15,00m (quinze metros) citada no caput deste artigo poderá ser reduzida para até 6,00m (seis metros), quando o corpo d'água situar-se em zona urbana já comprometida.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



22

Art. 94 - Nos parcelamentos do solo as marginais e faixas sanitárias ao longo dos Corpo d'água não poderão ser incluídas nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público.

Art. 95 - As áreas dos parques, reservas e estações ecológicas que instituídas pelo Poder Público Federal, Estadual, ou municipal, forem desafetadas dos usos a que se destinam, serão incluídas, para efeito da legislação urbanística municipal, entre as Áreas de Preservação Permanente (APP), podendo ainda ser em parte consideradas Áreas Verde de Lazer (AVL) ou Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) na conformidade com plano específico elaborado pelo Órgão Municipal de Planejamento, sem prejuízo da definição de outras áreas especiais no que couber.

Art. 96 - Nas Áreas de Proteção dos Parques, Reservas e Estações Ecológicas somente são admitidas as edificações, destinadas aos usos residenciais unifamiliares, aos clubes e associações, e as atividades rurais, sendo nelas proibido:

I- o corte de árvores;

II- a abertura de valas de drenagem;

III- o emprego de biocidas;

IV- o lançamento de efluentes líquidos sem sistema de tratamento e o depósito de resíduos sólidos;

V- os aterros, as obras de terraplanagem, e a exploração de jazidas minerais.

§ 1º - Nessas áreas, o parcelamento do solo para fins urbanos, quando admitido pelo zoneamento, depende da anuência do Órgão Público ao qual compete a administração do parque ou reserva limítrofe.

§ 2º - As edificações deverão conservar um afastamento mínimo de 20,00m (vinte metros) da divisa do parque ou reserva.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO COM USO LIMITADO (APL)

Art. 97 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) situadas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana abaixo da cota 100m (cem metros), são permitidas, nos terrenos servidos por acesso público oficial de veículos automotores e com viabilidade de abastecimento fornecida pelas concessionárias de água e energia elétrica, as edificações destinadas aos usos autorizados por Lei auxiliar.

Art. 98 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) situadas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, abaixo da cota 100m (cem metros) e nas situadas nas zonas rurais dentro do que especifica a Lei nos terrenos servidos por acesso oficial público para veículos automotores e com viabilidade de abastecimento fornecida pelas concessionárias de água e energia elétrica, são permitidas exclusivamente edificações destinadas aos usos residenciais unifamiliares, nas seguintes condições:

I - Se a área for revestida por floresta ou vegetação arbustiva as edificações somente serão permitidas aos respectivos proprietários que, nos termos do art. 6º da Lei Federal 4 771/65 façam sua destinação como floresta de preservação permanente.



II - Se a área for desflorestada, as edificações serão permitidas desde que o proprietário destine a gleba à implantação de projeto de reflorestamento com espécies nativas, aprovado pelos Órgãos competentes, e desde que sua destinação como floresta de preservação permanente seja feita na forma do inciso anterior.

Art. 99 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) não é permitido o parcelamento do solo, a abertura ou prolongamento de vias de circulação de veículos, salvo as obras de melhorias dos acessos públicos oficiais existentes e a implantação dos acessos privados às edificações.

§ 1º - Quando admitida a implantação de edificações nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL), estas não poderão se afastar mais de 50,00m (cinquenta metros) contados a partir do limite da APL, com a área urbanizável adjacente ou de acesso público oficial, conforme o caso.

§ 2º - Em casos especiais, poderá ser admitida, a critério do Órgão Municipal de Planejamento, a implantação de edificações a mais de 50,00m (cinquenta metros) para localizar a mesma no primeiro ponto que propicie melhor adequação à topografia e à paisagem, não podendo ultrapassar ao dobro a distância já permitida.

§ 3º - O traçado das vias de acessos privativos às edificações será definido em projetos específicos, ouvidos a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, devendo se adequar à topografia do terreno, possuir largura máxima de 6,00m (seis metros) e inclinação não superior a 20% (vinte por cento).

Art. 100 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) deverá ser mantida a cobertura vegetal existente, somente se permitido o corte de árvores indispensáveis à implantação das edificações, quando admitidas, sendo vedada a exploração e destruição de pedras.

§ 1º - Considera-se superfície indispensável à implantações até o dobro da área construída.

§ 2º - As árvores cujo corte for indispensável para implantação das edificações deverão ser indicadas nas plantas do projeto de construção, devendo cada árvore abatida ser substituída por duas da mesma espécie, ou nativa dentro do mesmo terreno.

§ 3º - Os acessos privados das edificações em Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) deverão se harmonizar com a topografia existente e preservar a vegetação arbórea.

Art. 101 - Visando o incentivo à manutenção das áreas de Preservação com Uso Limitado (APL), o Poder Executivo poderá conceder redução de até 10% (dez por cento) da incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) desde que sejam gravadas e perpetuadas nos termos do Art. 6º da Lei Federal nº 4.771/65 e fisicamente sinalizadas pelos proprietários.

SEÇÃO III DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO RURAL (AER)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



24

Art. 102 - São permitidas nas áreas de Exploração Rural (AER) as edificações destinadas aos usos autorizados, Art.173 VI da L.O.M.

Art. 103 - Os parcelamentos do solo nas Áreas de Exploração Rural (AER) não poderão resultar em lotes com dimensões inferiores ao módulo rural para o Município, de acordo com a instrução nº 17-b/80 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, ou legislação complementar, exceto os sítios de recreio.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE ELEMENTOS HÍDRICOS (AEH)

Art. 104 - As áreas de Elementos Hídricos (AEH) são “Non Aedificandi”, ressalvadas as instalações e construções dos equipamentos públicos e comunitários destinados aos transportes marítimos, as atividades pesqueiras e aos esportes náuticos.

§ 1º - A ocupação de áreas do domínio público hídrico marítimo, fluvial e lacustre com edificações e instalações fixas ou móveis depende de prévia licença municipal, somente deferida se o projeto respeitar as normas urbanísticas e as posturas locais, e se não houver prejuízo ao uso comum das águas públicas.

§ 2º - A licença de que trata o parágrafo anterior somente será outorgada aos titulares de concessão de utilização do domínio público hídrico, expedida regularmente pela pessoa jurídica de direito público a quem couber a tutela das águas, após a avaliação do impacto ambiental da obra pelos Órgãos Municipal e Estadual competentes.

Art. 105 - As águas dos elementos hídricos poderão ser utilizadas para abastecimento doméstico e industrial, a irrigação, a recreação, a navegação e a preservação da fauna e da paisagem, respeitada a classificação das águas instituídas pelos Órgãos Federal e Estadual competentes.

§ 1º - Não é permitido a realização de aterros ou o lançamento de resíduos sólidos nas águas e no leito dos elementos hídricos, salvo as obras públicas previstas em plano de desenvolvimento urbano.

§ 2º - A utilização dos elementos hídricos como corpos receptores de afluentes líquidos dependerá do respeito aos padrões de emissão instituídos pela legislação Federal e Estadual.

Art. 106 - Não são permitidas as alterações do curso natural e as retificações das margens dos rios e outras águas correntes, salvo projetos específicos aprovados pelos Órgãos competentes.

Art. 107 - Nas nascentes e nos olhos d'água com capacidade para captação e abastecimento coletivos, poderá o poder público instituir servidões de águas através dos terrenos da respectiva Bacia Hidrográfica.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS ESPECIAIS

SEÇÃO I



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



25

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (APC)

Art. 108 - Nas Áreas de Preservação Cultural é proibida a realização de obras de desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento e corte de árvores de qualquer porte, bem como quaisquer outras modificações do relevo e da paisagem.

Parágrafo Único - Nessas Áreas o parcelamento do solo, quando admitido pelo zoneamento, dependerá de anuência prévia do Órgão Municipal competente para a preservação do patrimônio histórico, arqueológico e cultural.

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS HISTÓRICAS (APC-1)

Art. 109 - Nas Áreas Históricas (APC-1) o remembramento de lotes a construção, demolição, reforma, restauração, ampliação e pintura das edificações dependem da consulta e da anuência da Fundação Mario Peixoto Órgão destinado a guarda do patrimônio Histórico Cultural do Município de Mangaratiba.

Parágrafo Único - Os projetos de construção, ampliação, reforma e comunicação visual de edificações situadas no entorno de bens tombados, definidos pelos Órgãos competentes, deverão ser aprovados pela FMP (Fundação Mario Peixoto)

Art. 110 - Os imóveis situados nas Áreas Históricas serão enquadrados por ato do Executivo Municipal em uma das três categorias de preservação abaixo:

I - P-1. Imóvel a ser totalmente conservado, ou restaurado, tanto interna como externamente pelo excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural de toda a unidade;

II - P-2. Imóvel que participe de conjunto arquitetônico, cujo interesse histórico está em ser parte do conjunto, devendo seu exterior ser totalmente conservado ou restaurado, mas podendo haver remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados, de forma a manter-se intacta a possibilidade de aquilatar-se o perfil histórico urbano;

III - P-3. Os imóveis adjacentes aos tombados deverão seguir as restrições do especificado no Art. 235 V, VII, VIII;

§ 1º - A declaração de enquadramento dos imóveis, na forma desta Lei, será averbada, pelo Órgão Municipal competente, à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

§ 2º - Os prédios de categoria P-1 e P-2 poderão ser classificados nas demais zonas do plano.

§ 3º - O imóvel tendo sua fachada conservada dentro dos aspectos históricos garantirá um desconto de 10% no IPTU.

Art. 111 - Os prédios de categoria P-1 e P-2 deverão obedecer ao que segue:

I - somente serem utilizados materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;

II - manter preservados os seus orçamentos de estuque, balcões, trabalhos em ferro, vidros esquadrias e telhas;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



26

III - manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;

IV - usar as cores tradicionais das edificações dando preferência aos tons pastéis;

V - manter a mesma forma, divisão de água e inclinação dos telhados, e os mesmos tipos de beirais ou platibandas;

VI - manter ou restaurar as condições originais dos compartimentos, de forma diferenciada daquelas previstas no Código de Obras.

Art. 112 - Os projetos de categoria P-3 deverão se harmonizar com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações vizinhas, respeitando as características do volume e altura, da cobertura e prolongamento dos telhados, da forma, divisão e proporção das aberturas exteriores da composição, cores e revestimentos das fachadas.

§ 1º - A altura das edificações no caso de construções novas ou de ampliação das existentes, não deverá exceder a altura máxima das edificações das categorias P-1 e P-2 mais próximas.

§ 2º - Predominando no conjunto edificações com fachadas estreitas, esta modulação deverá ser respeitada nas novas construções.

§ 3º - O alinhamento predominante no conjunto deverá ser observado, sendo vedados os afastamentos frontais e laterais antes inexistentes, exceto poços de ventilação não visíveis da via pública, em edificações geminadas.

§ 4º - As coberturas deverão ser construídas com o mesmo material utilizadas com o mesmo material utilizado nas edificações das categorias P-1 e P-2 do conjunto.

§ 5º - As aberturas em mansardas serão permitidas desde que não interfiram na paisagem dos telhados do conjunto e desde que não sejam visíveis dos espaços públicos adjacentes.

§ 6º - Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatível com as características do conjunto de edificações.

Art. 113 - São proibidas as imitações de arquiteturas arcaica, estranha à região, bem como a imitação de materiais de construção, como falsos tijolos, pedras ou madeira.

Parágrafo Único - Poderá ser autorizada a construção de réplicas de prédios históricos nos locais em que comprovadamente existiram.

Art. 114 - Não serão permitidas em nenhuma das categorias de edificações de que trata esta subseção:

I - caixas d'água ou casas de máquinas aparentes;

II - colocação de aparelhos de ar condicionado de maneira aparente nas fachadas que possam ser visíveis do logradouro público;

III - a colocação de marquises;

IV - a utilização de materiais para revestimento externo total ou parcial que interfiram com os prédios de valor histórico, tais como materiais brilhantes, metais, plásticos, vidro, madeira ou fibro-cimento;



V - as pinturas em cores berrantes ou em preto, dando-se preferência aos tons pastéis, devendo haver harmonia no prédio e no conjunto;

VI - subsolos acima do nível do logradouro, ou dos porões, quando for o caso.

Art. 115 - A comunicação visual não poderá interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações, devendo em todos os casos:

I - ser afixada perpendicularmente à fachada e situar-se abaixo das aberturas do pavimento superior;

II - observar uma altura máxima de placa de 0,60m (sessenta centímetros) e largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros)

III - ser apenas indicativa do nome do estabelecimento e o ramo de atividade, sem composição com publicidade, sóbria e adequada do prédio, proibindo-se a utilização de luzes em movimento;

IV - ser aprovada pelo Órgão Municipal competente para proteção do patrimônio histórico;

V - apresentar uma placa de comércio em cada fachada.

Art. 116 - Nos logradouros públicos deverão ser mantidos os pavimentos antigos de valor histórico ou executadas pavimentações compatíveis com o conjunto histórico, mantendo-se a marcação do meio-fio original.

Art. 117 - Os postes de transmissão de energia elétrica e de iluminação das vias devem ser dispostos em partes do logradouro onde não interfiram com o conjunto arquitetônico.

Art. 118 - Nas APC-1 os projetos de restauro, ampliação e reformas deverão conter além dos requisitos dos desenhos das fachadas da edificação e dos prédios imediatamente vizinhos.

Art. 119 - Qualquer ato do proprietário, incluindo o abandono, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel enquadrado nas categorias P-1 e P-2, sujeitará o proprietário a embargo, bem como à restauração do mesmo, consoante projetos aprovados pelo FMP.

Parágrafo Único- Nos casos previstos neste artigo o proprietário estará sujeito à multa de 232 UFIR ou índice que venha a substituí-lo, (duzentos e trinta e duas unidades Fiscais de Referência) por metro quadrado de piso e fachada adulterada, demolida ou construída.

Art. 120 - Nos terrenos onde ocorrerem demolições parciais ou totais de prédios de categorias P-1 e P-2, ou seu abandono, os parâmetros de ocupação das novas edificações não deverão ultrapassar os das edificações demolidas ou abandonadas, bem como deverão manter os mesmos recuos e afastamentos das edificações preexistentes, sem prejuízo das demais sanções previstas.

Art. 121 - O Órgão Municipal competente para a preservação do patrimônio histórico, visando a regulamentação do uso e ocupação do solo nas Áreas Históricas (APC-1) ou entorno de bens tombados, poderá elaborar planos de massa



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



28

aprovados por Decreto do Executivo Municipal, com base em planos específicos a serem aprovados pelo Poder Legislativo.

Parágrafo Único - A regulamentação dos planos de massa para as Áreas Históricas (APC-1), conterá normas específicas quanto aos afastamentos, índices de aproveitamento, gabaritos de altura, volumetria e estética das edificações, obedecidas as disposições desta subseção, em especial o artigo 157.

Art. 122 - É proibida a demolição de prédio construídos há mais de 50 anos, sem anuência da secretaria de obras e FMP, ficando sujeito a sanção prevista em Lei.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DE PAISAGEM CULTURAL (APC-2)

Art. 123 - As Áreas de Paisagem Cultural (APC-2) destinam-se ao desenvolvimento social de população residente, à preservação do equilíbrio ecológico e à conservação dos aspectos pitorescos resultantes das atividades tradicionais na área.

§ 1º - Nessas áreas somente é permitido o exercício das formas tradicionais de produção e das atividades rurais e artesanais compatíveis com a conservação do ambiente natural.

§ 2º - É admitida a ocupação do solo com edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e as atividades tradicionais da área.

§ 3º - As edificações permitidas em áreas de paisagem cultural (APC-2), devem se harmonizar com o conjunto das edificações existentes e com o ambiente natural, respeitadas no que couberem as prescrições arquitetônicas relativas às Áreas Históricas (APC-1).

SUBSEÇÃO III DAS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS (APC-3)

Art. 124 - As Áreas Arqueológicas são “non aedificandi” e de preservação permanente, ressalvadas as edificações necessárias aos serviços de guarda e conservação.

Parágrafo Único - A delimitação exata das APC-3 ficará a cargo do Órgão Federal competente, dependendo de anuência prévia do mesmo a aprovação de projetos e o licenciamento de obras ou escavações no local.

SEÇÃO II DAS ÁREAS DE MARINHA (AM)

SUBSEÇÃO DOS TERRENOS DE MARINHA

Art. 125 - Os terrenos de marinha que estiverem no uso comum do povo constituem logradouros públicos municipais, exceto outros usos definidos em Lei Específica.

§ 1º - Os acrescidos de terrenos de marinha, formados por acessão natural ou artificial, serão destinados à implantação de áreas verdes de uso público,



ou excepcionalmente, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º - Os terrenos de marinha que se encontrarem vagos ou ocupados irregularmente, serão requeridos pelo município à União Federal sob o regime de cessão gratuita.

§ 3º - Sempre que possível deverão ser evitadas soluções urbanísticas que impliquem em aterros de baías ou mangues, que somente poderão ser aprovadas mediante pareceres da Comissão de Meio Ambiente (CODEMA), com anuência do SPU e IBAMA.

Art. 126 - Nos terrenos de marinha onde em nenhum caso se poderia edificar, os proprietários das edificações licenciadas pelo Município, existentes à data desta Lei, poderão reconstruí-las no mesmo ponto do terreno em que se encontravam, respeitadas como limites de ocupação uma superfície igual a da anterior e a altura máxima de dois pavimentos.

Art. 127 - Os ocupantes com direito de preferência ao aforamento ou os foreiros dos terrenos de marinha, poderão, na parte do imóvel definida como afastamento das edificações, reservada a área exigida para circulação de pedestres, realizar trabalhos de ajardinamento, horticultura e arborização, bem como implantar equipamentos sumários de lazer e recreação e ranchos rústicos para depósito e atracação de embarcações destinadas a pesca artesanal e ao lazer.

§ 1º - Consideram-se equipamentos sumários de lazer e recreação aqueles cujas instalações ou edificações não ultrapassem a taxa de ocupação de 10% (dez por cento) da área a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2º - Os ranchos rústicos para guarda de embarcações poderão ter até 10,00m (dez metros) de comprimento e deverão ser construídos em madeira e telhas de barro, respeitado projeto padrão modular a ser fornecido pelo órgão Municipal de Planejamento.

Art. 128 - Os terrenos de marinha são “non aedificanti”, ressalvados os usos públicos necessários e as seguintes exceções:

I – quando os ocupantes comprovarem por certidão do Serviço do Patrimônio da União que são foreiros ou titulares do direito e preferência ao aforamento, nos casos em que a profundidade total do lote, incluídas as terras aló diais, não for superior a 60,00m (sessenta metros);

II - quando, mesmo sem aforamento ou preferência ao aforamento, os terrenos estejam situados nas áreas já comprometidas, definidas nos mapas do Anexo I como edificáveis, e não houver interesse do Município em seu aproveitamento para uso público;

III - áreas utilizadas pelos pescadores artesanais, onde poderão ser construídos ranchos de apoio às atividades de extrativismo marinho, (coleta de marisco, ostras, etc.) ou nas áreas de pesca onde poderão ser construídos ranchos para a guarda dos barcos, respeitadas as normas de ocupação previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - As exceções do presente artigo não se aplicam aos terrenos de marinha, quando:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



30

- I - a profundidade do lote que não confine com terras alo diais, for inferior a 25,00m (vinte e cinco metros);
- II - contíguos a terras alo diais incluídas em Áreas de Preservação com Uso limitado (APL) ou Áreas de Preservação Permanente (APP);
- III - quando estiverem situadas em Áreas Verdes de Lazer (AVL).

Art. 129 - Na ocupação dos terrenos de marinha as construções deverão manter um afastamento do domínio público marítimo não inferior a 55% (cinquenta e cinco por cento) da medida da profundidade do terreno, não podendo ser, no entanto, inferior a 15,00m (quinze metros).

Parágrafo Único - Quando autorizado acrescido artificial de marinha, o afastamento das edificações será medido a partir de 33,00m (trinta e três metros) do novo limite do elemento hídrico.

Art. 130 - Os terrenos de marinha não ocupados por edificações licenciadas pelo Poder Público Municipal, não poderão ser murados, devendo formar um todo contínuo com a faixa de praia.

Parágrafo Único - Quando os terrenos de marinha ou as respectivas terras alodiais suportarem edificações, a porção de área definida como afastamento poderá ser murada ou cercada nas extremas até a altura de 1 (um) metro a partir de 15 (quinze) metros contados do limite do domínio público marítimo em direção às terras alo diais.

Art. 131 - Nos parcelamentos das áreas litorâneas que incluírem terrenos de marinha, os respectivos loteadores ou incorporadores que forem titulares do direito de preferência ao aforamento concedido pela União Federal, poderão computar tais áreas no cálculo do percentual de áreas verdes de uso público e em nenhum caso as áreas de marinha poderão ser incluídas nas parcelas a serem vendidas.

SEÇÃO III DAS ÁREAS INUNDÁVEIS (AI)

Art. 132 - Nas Áreas Inundáveis não são permitidos os parcelamentos do solo, as edificações, aterros e quaisquer outras obras antes da execução das obras de escoamento das águas pluviais, de acordo com o plano geral de drenagem da bacia hidrográfica correspondente.

Parágrafo Único - Executadas as obras de drenagem, a dimensão dos lotes será fixada de forma a garantir adequadas condições sanitárias, ouvidos os Órgãos técnicos Municipal, Estadual e Federal competentes.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE ALTERAÇÃO DO SOLO (AAS)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



31

Art. 133 - Nas Áreas de Alteração do solo sob o regime de licença municipal será permitida a exploração de jazidas de substâncias minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não causem danos ou riscos às propriedades vizinhas, nem mutilação da paisagem natural, desde que tenha autorização prévia dos órgãos competentes.

§ 1º - As jazidas a que se refere este artigo compreendem as pedreiras, barreiras e saibreiras.

§ 2º - A continuidade da exploração de jazidas depende de renovação anual do alvará de licença, após a análise prévia dos Órgãos Municipais de Planejamento e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 3º - As explorações de jazidas somente poderão ultrapassar os limites dos perímetros definidos quando aprovados por Lei, após análise do Órgão Municipal de Planejamento e da Comissão Municipal do Meio Ambiente (CODEMA), ouvidos os Órgãos Estadual e Federal competentes.

§ 4º - O alvará de licenciamento para exploração de jazidas só será concedido após parecer e aprovação, pelos Órgãos Municipais de Planejamento e Proteção Ambiental, dos planos de exploração e do projeto de recomposição paisagística, devendo-se este ser implementado concomitantemente à respectiva exploração.

SEÇÃO V DAS ÁREAS DE INCENTIVO À HOTELARIA (AIH)

Art. 134 - Nas Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH) do Município somente receberão incentivos as edificações definidas como meios de hospedagem classificadas segundo normas da Secretaria de Turismo como “Hotel de Lazer”, nas categorias de 3 (três) a 5 (cinco) estrelas, nas formas previstas nesta seção.

Parágrafo Único - As Áreas de Incentivos À Hotelaria (AIH) estão demarcadas e aprovadas em Lei própria.

Art. 135 - Os “Hotéis” e “Hotéis de Lazer” nas categorias de 3 (três) a 5 (cinco) estrelas poderão se beneficiar dos seguintes incentivos:

I - índice de aproveitamento máximo de 5,0 (cinco);

II - taxa de ocupação conforme a fórmula do Anexo IV

III - um andar de embasamento destinado à centro de convenções ou um andar de coroamento destinado à restaurante panorâmico, não computável no índice de aproveitamento;

IV - número máximo de pavimentos igual a 05 (cinco) excluindo os pavimentos garagem, e o andar de coroamento destinado à restauração panorâmica ou o andar de embasamento destinado a centro de convenções;

Art. 136 - Para utilização dos incentivos de que trata esta seção os meios de hospedagem deverão atender às seguintes disposições:

I - dispor de acesso pavimento até a via pública;

II - dispor de acesso direto à via pública somente para os serviços próprios de hotelaria;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



32

- III - possuir área de circulação interna para embarque e desembarque, ou balsa de estacionamento, conforme as normas do artigo 65, com capacidade de parada simultânea de três automóveis;
- IV - dispor de sistema mecânico de compactação de lixo;
- V - possuir sistema próprio de abastecimento de água e disposição final de esgoto sanitário, ou viabilidade aprovada pelos órgãos competentes;
- VI - possuir Helipontos na cobertura da edificação ;
- VII - manter afastamentos laterais e de fundos proporcionais as respectivas alturas do embasamento e da torre;
- VIII - atender aos demais limites de ocupação de que trata esta Lei;
- IX - estar localizado em imóvel de propriedade de empresa hoteleira registrada na Junta Comercial ;
- X - apresentar certidão expedida comprovando a classificação hoteleira do empreendimento;
- XI - apresentar termo de compromisso de não desvio de finalidade do imóvel pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos.

Parágrafo Único - O não cumprimento do compromisso citado no inciso XI deste artigo sujeitará o proprietário do meio de hospedagem ao pagamento de multa de 200% (duzentos por cento) do custo da área ou empreendimento, determinado pelo CUB médio, ou índice sucedâneo vigente na data do recolhimento.

SEÇÃO VI DAS ÁREAS DE RESTRIÇÃO GEOTÉCNICA (ARG)

Art. 137 - A ocupação do solo nas diferentes zonas deverá obedecer também a restrições geotécnicas definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento em estudos específicos.

§ 1º - Em áreas a serem urbanizadas poderá o órgão Municipal de Planejamento exigir laudos geológicos.

Art. 138 - Os proprietários de imóveis situados no Município de Mangaratiba onde, por qualquer fator seja constatada pelo Poder Público a necessidade de execução de obras de fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras ou pedras existentes, deverão executar obras e medidas de precaução contra a erosão ou desmoronamento e carreamento de terras, pedras e demais detritos para valas, sarjetas, rios, canais, lagoas, mar, logradouros públicos ou imóveis de terceiros.

Art. 139 - Quando houver necessidade de realização de qualquer das obras citadas no artigo anterior, ou houver omissão pelo proprietário, o Poder Público poderá realizá-lo às suas custas, cobrando do mesmo os custos que houver suportado, acrescido de correção monetária e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor gasto.

Art. 140 - No licenciamento de novas edificações ou de acréscimos em edificações existentes, situadas em terrenos acidentados, nas encostas ou em terrenos planos com necessidade de cortes superiores a 3,00m (três metros), será exigido pela Secretaria de Obras e Urbanismo, além do previsto em outras Leis, o seguinte:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



33

- I - sustentação de cortes ou aterros existentes ou a serem executados;
- II - proteção de barrancos e escarpas;
- III - estabilização de taludes.

§ 1º - Não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais das encostas e/ou prejudiquem o aspecto paisagístico do local.

§ 2º - A altura dos cortes ou aterros será definida pelo Órgão Municipal competente.

SEÇÃO VII DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO DOS AERÓDROMOS (APA)

Art. 141 - O uso e a ocupação do solo, sob qualquer modalidade, nos imóveis situados no interior das áreas horizontais, do círculo de proteção, das áreas de aproximação e transição de vôo, das curvas de ruídos I e II, das áreas de proteção dos auxílios à navegação aérea, e demais áreas aeroportuárias, deverão obedecer à Legislação Federal específica e ser necessariamente submetidos à análise prévia do Comando Aéreo Regional.

TÍTULO III DA REVISÃO E DAS NORMAS COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I DO DETALHAMENTO DAS NORMAS

SEÇÃO I DOS PLANOS SETORIAIS

Art. 142 - Os Planos Setoriais destinam-se a completar as normas desta Lei, através da implantação dos equipamentos urbanos e comunitários necessários às populações previstas, subdividindo-se em:

- I - Plano Setorial de Áreas Verdes, Lazer e Recreação;
- II - Plano setorial de Equipamentos de Educação;
- III - Plano Setorial de Equipamentos de Saúde;
- IV - Plano Setorial de Transportes Coletivos;
- V - Plano Setorial de Circulação de Pedestres;
- VI - Plano Setorial de Abastecimento D'água ;
- VII - Plano Setorial de Esgoto Sanitário;
- VIII - Plano Setorial de Drenagem;
- IX - Plano Setorial de Disposição de Resíduos Sólidos;
- X - Plano Setorial de Distribuição de Energia Elétrica;
- XI - Plano Setorial de Sistema Viário e Pavimentação;
- XII - Plano Setorial de Arborização.

Parágrafo Único - Os Planos setoriais seguirão as normas técnicas específicas e serão elaborados pelos Órgãos competentes, em



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



34

consonância com as normas desta Lei e ouvido o Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 143 - Os parâmetros mínimos para a execução dos Planos Setoriais de Áreas Verdes e Equipamentos Educacionais, serão especificados 180 dias após aprovação desta Lei.

Art. 144 - Os equipamentos comunitários mínimos deverão compreender uma praça, uma escola de primeiro grau, um posto de saúde e um posto policial, especificados nos projetos da Secretaria de Planejamento.

SEÇÃO II DOS PLANOS ESPECÍFICOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 145 - Os Planos Específicos de Urbanização são planos urbanísticos detalhados, cujas propostas podem chegar até a soluções diferenciadas ao nível do lote, e cujas escalas mínimas variam de 1:500 (um para quinhentos) a 1:5000 (um para cinco mil) conforme o caso, embora permitam liberdade nas formas de apresentação.

§ 1º - Os Planos Específicos deverão ser elaborados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo ou em comum acordo com este, devendo ser aprovados pelo Legislativo.

§ 2º - Os Planos Específicos de Urbanização serão demarcadas nos mapas ou para outras áreas que venham a ser definidas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

§ 3º - As convenções urbanísticas dos parcelamentos do solo ou condomínios residenciais, com área superior a 4 há (quatro hectares), quando contiverem exigências superiores às desta Lei e forem aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, serão consideradas como Plano Específico de Urbanização aprovado, após seu licenciamento.

Art. 146 - Os Planos Específicos de Urbanização poderão alterar, no todo ou em parte, o sistema viário, o zoneamento, as dimensões de lotes e os limites de ocupação de área, além de fazerem exigências adicionais às desta Lei, desde que obedecidos os seguintes critérios:

- I - manter as diretrizes, estrutura e concepção previstas nesta Lei;
- II - respeitar o Sistema Viário Básico e as Áreas de Preservação previstas nesta Lei;
- III - manter a proporcionalidade entre as populações vinculadas às diversas áreas de usos previstos, sem alteração da densidade média na Área;
- IV - definir o sistema de tratamento final de esgoto sanitário;
- V - localizar, destinar e sinalizar, quando for o caso, as Áreas Públicas, de Preservação e Especiais;
- VI - definir os projetos finais e as obras que condicionarão a aprovação do plano, e seu prazo de implantação;
- VII - traçar os alinhamentos de todas as vias, muros e edificações a serem construídas;
- VIII - assegurar a participação da comunidade diretamente afetada em sua elaboração.



Parágrafo Único – Quando o Plano Específico de Urbanização caracterizar-se como Plano de Massa, deverá acrescer aos critérios deste artigo:

- a) elaborar projeto paisagístico das áreas verdes;
- b) elaborar projeto paisagístico dos espaços abertos, incluindo a volumetria das edificações, sua localização no terreno e a silhueta do setor como um todo.

Art. 147 – Com vistas a garantir a viabilidade de Planos Específicos de Urbanização, ou promover a regularização de parcelamento precário, poderá a Secretaria Municipal de Obras efetuar o reparcelamento de imóveis, nos termos da Lei Federal nº 6766/79, e Municipal 516 de 06/04/06.

§ 1º - Um reparcelamento será considerado aprovado quando os detentores de 70% (setenta por cento) da área assinarem termo de adesão, concordando com o mesmo.

§ 2º - O reparcelamento de que trata este artigo não exime os proprietários da implantação do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários exigidos pela legislação de parcelamento do solo.

§ 3º - A responsabilidade pelo sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários não implantados será do proprietário original ou seus sucessores, admitindo-se o recebimento de lotes urbanizados na forma do artigo 199 desta Lei.

§ 4º - Será adotado o regime de co-propriedade no caso de parcelamentos clandestinos sem condições de adequação à Lei, ressalvadas a abertura do sistema viário básico.

§ 5º - Não será efetuado reparcelamento em imóveis situados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em Áreas de Restrição Geotécnica (ARG).

Art. 148 – Nas áreas já urbanizadas, enquanto não forem aprovados os respectivos Planos Setoriais de Urbanização, será proibido o parcelamento do solo dos imóveis situados em Áreas de Urbanização Específica – AUE respeitando porém o seu uso, os limites de ocupação e demais normas desta Lei.

Parágrafo Único – Nas áreas não urbanizadas, será também proibida a ocupação do solo até a aprovação do plano e a execução das obras necessárias, admitindo-se porém a ocupação unifamiliar nos primeiros 50,0m (cinquenta metros) de profundidade do imóvel.

Art. 149 - Os Planos Setoriais de Urbanização deverão ter anuência prévia dos Órgãos competentes para o saneamento e a preservação ambiental antes de sua aprovação final pelo Município.

Art. 150 – Após sua aprovação, os Planos Setoriais de Urbanização ou os Planos de Massa somente poderão ser alterados das revisões do presente Plano Diretor.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO



Art. 151 – Os parcelamentos do solo que vierem a ocorrer após a aprovação desta Lei obedecerão as dimensões mínimas de lote e testada previstas na Lei que regulamenta o parcelamento da terra no município.

Art. 152 – Equipara-se ao loteamento, para todos os fins legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas.

Art. 153 – A localização dos equipamentos urbanos e comunitários e o traçado do sistema viário obedecerão ao disposto nos Art.99, 100, 101, 102 e 114 da presente Lei.

§ 1º - Todos os projetos de parcelamento do solo (loteamento e desmembramentos) deverão ter anuência prévia do Órgão de Planejamento antes da sua aprovação final pela Prefeitura.

§ 2º - Em todos os projetos de parcelamento do solo o percentual mínimo de AVL será de 10% (dez por cento) e o de ACI 5% (cinco por cento).

Art. 154 - Os projetos de parcelamento do solo submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal, cuja gleba apresenta Área de Preservação Permanente (APP), deverão ser instruídos, obrigatoriamente, com projetos de recuperação e/ou preservação ambiental desta área, priorizados aqueles que contemplem a utilização de espécies nativas exclusivamente típica do ambiente e/ou preservado. (NR11)

§ 1º - Os projetos de recuperação e/ou preservação ambiental inclui-se dentre as Leis específicas do Município por profissionais devidamente habilitados na área ambiental, sendo imprescindível a sua completa identidade e o recolhimento da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

§ 2º - A execução e manutenção dos projetos de recuperação e/ou preservação ambiental dar-se-ão com plena aprovação do loteamento da Prefeitura Municipal, sendo as mesmas de inteira responsabilidade do loteador no período de 02 (dois) anos, ou até que a área seja considerada recuperada;

§ 3º - A Prefeitura Municipal de Mangaratiba somente expedirá qualquer tipo de certidão mediante a efetiva comprovação da execução e/ou manutenção dos projetos de recuperação e/ou preservação ambiental.

Art. 155 - A localização dos equipamentos urbanos e comunitários será proporcional a densidade proposta para o empreendimento, obedecido os mínimos previstos na legislação de parcelamento do solo e nesta Lei.

Parágrafo Único – Quando, em função da densidade proposta, as áreas necessárias ao sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários forem inferiores ao mínimo exigido pela legislação de parcelamento de solo, o excedente será entregue ao Município na forma de lotes dominiais a serem utilizados como reserva para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.



Art. 156 - As áreas de terreno remanescentes de reparcelamento ou desapropriações, sem condições de se constituírem em lote autônomo, poderão ser vendidas pelo Município, garantindo direito de preferência aos proprietários limítrofes, proporcionalmente à extensão em que são lindeiros e ao inverso de suas áreas.

Art. 157 - Nos Projetos da Secretaria de Planejamento será admitida a urbanização progressiva na pavimentação, arborização de vias, iluminação pública, rede telefônica e paisagismo de áreas verdes de lazer.

§ 1º - A progressividade total na pavimentação somente será admitida nas vias locais.

§ 2º - Nas vias arteriais, principais ou coletoras, o empreendedor deverá pavimentar no mínimo 50% (cinquenta por cento) das mesmas, desde que implante os equipamentos urbanos de acordo com a largura final prevista para a via.

§ 3º - A urbanização progressiva só será aplicada à parcelamentos que possuam todos os projetos complementares aprovados pelos Órgãos competentes.

§ 4º - A urbanização progressiva não poderá ultrapassar o prazo máximo de 07 (sete) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto.

Art. 158 - Nos casos de urbanização progressiva, tal condição será averbada na inscrição do lote no Registro de Imóveis.

§ 1º - Os contratos de alienação de lotes situados em vias com urbanização progressiva deverão conter cláusula especificando que os custos com a complementação das obras de pavimentação, arborização, iluminação pública e rede telefônica serão de responsabilidade dos adquirentes.

§ 2º - Todos os contratos de alienação de lotes situados em parcelamentos onde ocorra urbanização progressiva deverão conter cláusula especificando que os custos com o paisagismo de áreas verdes de lazer serão arcadas pelos adquirentes.

§ 3º - O recebimento do parcelamento, em caso de urbanização progressiva, não implica em transferência do ônus com a complementação das obras para o Poder Público, tratando-se somente de adiamento da execução das obras pelo empreendedor.

Art. 159 - A garantia para execução das obras previstas na legislação de parcelamento do solo poderá ser feita pelo empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

I- Garantia hipotecária;

II- Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III- Fiança bancária;

IV- Seguro garantia

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado para as obras, salvo na garantia hipotecária que não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 2º - O início da liberação da garantia poderá ocorrer após a efetiva comprovação da conclusão ou implantação de mais de 50% (cinquenta por cento) das



obras do projeto, podendo então ser liberado à medida que forem sendo entregues as demais etapas, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 3º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária áreas públicas constantes no projeto de parcelamento, nem Áreas de Preservação Permanentes (APP), Verdes de Lazer (AVL) e de Preservação com Uso Limitado (APL).

Art. 160 - O Município poderá receber, como execução de parte das obras previstas na legislação de parcelamento do solo, terrenos urbanizados, destinados a futura venda para complementação das obras desde que:

I - O valor das áreas recebidas seja equivalente ao custo orçado para as obras de urbanização;

II - A conclusão das obras não seja de necessidade imediata, a critério do órgão Municipal de Planejamento;

III - Os recursos obtidos com a venda sejam depositados em conta exclusiva, vinculada à complementação das obras.

Art. 161 - Os imóveis destinados a ASE, ACI, AVL ou AST poderão ser obtidos Através de permuta ou venda de áreas públicas a critério do Órgão de Planejamento, desde que:

I - No caso de bens de uso comum do povo, o novo imóvel seja também registrado como bem de uso comum do povo, e destinado ao equipamento originalmente previsto no lote objeto de permuta ou venda;

II - No caso de bens dominiais, o novo imóvel seja registrado como bem de uso comum do povo, e destinado ao equipamento específico;

III - No caso de permuta, as áreas sejam de valor equivalente;

IV - No caso de venda, os recursos sejam depositados em conta exclusiva, vinculada a aquisição de imóvel para o equipamento específico.

CAPÍTULO III DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Art. 162 - A participação pública no processo de planejamento, bem como, a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, serão objeto de projetos de leis específicos a serem remetidos à Câmara Municipal, pelo Poder Executivo, dentro de 120 (cento e vinte) dias, após a publicação desta Lei.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 163 - As disposições desta Lei se aplicam às pessoas físicas e jurídicas, estas últimas tanto de direito privado como de direito público.

Art. 164 - Os infratores das disposições desta Lei incorrerão em multas estabelecidas pelo Órgão competente da Administração Municipal, sem prejuízo das responsabilidades criminais e civis que couberem.

Art. 165 - Quando num mesmo terreno ocorrerem mais de uma zona de usos diferenciados, prevalecerá aquela que corresponder ao uso frontal a via de



acesso, mantidos, porém, os mesmos limites de ocupação previstos para cada zona.

Art. 166 – Somente são edificáveis os terrenos lindeiros às vias públicas.

§ 1º - Não se consideram vias públicas para esse efeito os caminhos de pedestres e os ramais de transporte ferroviário (AST-5), excetuando-se do disposto no *caput* do artigo as construções para uso residencial unifamiliar.

§ 2º - Os terrenos lindeiros às vias expressas, definidas na legislação vigente, somente poderão ser edificados se mantiverem acesso por vis independente (desde que situada em zona do mesmo uso) ou marginal.

§ 3º - Considera-se via pública o acesso aquático às comunidades que não tiveram acesso por via terrestre.

Art. 167 – A licença de construir ou instalar será recusada, independentemente das demais disposições desta Lei, quando a ocupação ou uso do solo:

I – atentar contra a paisagem natural e urbana, a conservação das perspectivas monumentais, o patrimônio cultural, a salubridade e segurança pública;

II – não houver definição clara da categoria de uso a ser instalada, ou houver mudança de categoria de uso após a consulta de viabilidade;

III – for considerada inadequada após estudo específico de localização.

Art. 168 – Em qualquer área do Município a ocupação dos lotes, independentemente dos limites de ocupação fixados por Lei, fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário completo – coleta e tratamento – ou, na inexistência deste, de um sistema alternativo de tratamento individualizado, aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 169 - As densidades previstas nesta Lei ficam condicionadas a ampliação dos equipamentos urbanos e comunitários para atender à nova demanda gerada.

Art. 170 - Nas zonas destinadas a ASE, AVI, ACI, ARP-O, ou AST previstas para terminais de transportes, são proibidos os parcelamentos do solo, inclusive sob a forma condicional, sendo admitidas, porém, usos rurais, hortos, floriculturas, quadras esportivas, estacionamentos, garagens, ranchos para guarda de barcos dos pescadores artesanais e depósitos em geral, cessando esta utilização quando a área for desapropriada ou destinada ao uso previsto.

Art. 171 - Poderão a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, a Fundação Mario Peixoto e o Órgão Municipal de Planejamento, exigirem estudo de volumetria dos projetos na área, com vistas a preservar o Patrimônio Histórico e as relações visuais existentes.

Art. 172 - Toda mudança de uso ficará condicionada à adequação da edificação, acessos e estacionamentos ao previsto em Lei para o novo uso.

Art. 173 - A emissão de alvará de construção fica condicionada à demarcação, em campo, dos alinhamentos e nivelamentos de vias, passeios, muros e edificações, pelo setor competente da administração Municipal.



Art. 174 - Os projetos definidos pelo Órgão Municipal de Planejamento para o IBGE, passam a ser as unidades estatísticas básicas para a elaboração de planos, programas e projetos no Município.

Art. 175 - A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resulta em terrenos com dimensões inferiores às admitidas para a área onde se situarem, ou que incidir em áreas onde o parcelamento do solo não é permitido, não gera aos respectivos donos o direito de ocupar o solo parcelado com construções de qualquer natureza.

Art. 176 - A instalação de estabelecimentos educacionais ficará condicionada à existência de pátio descoberto com área construída do estabelecimento.

Art. 177 - O abate de árvores no Município dependerá de licenciamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca.

Art. 178 - A edificação existente que vier a sofrer modificações em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar os limites de ocupação desta Lei.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 179 - Os projetos licenciados e em tramitação sob o regime da legislação anterior perderão a sua validade se não forem iniciadas as obras até 180 (cento e oitenta) (NR8) dias após a entrada em vigor desta Lei.

§ 1º - Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas até o nível da viga de baldrame.

§ 2º - O início da construção para o efeito da validade dos projetos de conjunto de edificações num mesmo terreno, será considerado separadamente para cada edificação.

§ 3º - Nos parcelamentos do solo considerar-se-á a obra iniciada quando estiverem concluídas a terraplanagem básica das vias e a drenagem pluvial.

Art. 180 - As obras que ficarem paralisadas durante mais de 180 (cento e oitenta) dias, após o prazo definido pelo artigo anterior, somente poderão ser iniciadas em conformidade com o projeto aprovado sob o regime da legislação anterior, quando a estrutura do primeiro pavimento estiver concluída.

Art. 181 - Os usos desconformes já licenciados pelo Município serão mantidos, sendo vedada porém :

I - a substituição por outro uso desconforme;

II - o restabelecimento do uso após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da cessação das atividades;

III - a ampliação das edificações onde forem exercidos;

IV - a reconstrução das edificações onde forem exercidos após avaria que tenha atingido 60% (sessenta por cento) da área total das edificações.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



41

§ 1º - A renovação de licença de usos desconformes sofrerá extra- fiscalidade na proporção de 100% (cem por cento) ao ano, decorridos um ano da vigência desta Lei;

§ 2º - Os usos desconformes serão onerados por IPTU progressivo na proporção de 50% (cinquenta por cento) ao ano, decorridos um ano de vigência desta Lei;

§ 3º - Os usos desconformes não poderão ter sua licença renovada após o terceiro ano de aplicação de extra- fiscalidade.

Art. 182 - Quando for possível reduzir o grau de desconformidade de uma atividade licenciada anteriormente à vigência desta Lei, de tal modo que ela possa ser considerada como tolerável, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo estabelecerá condições e prazos para esta adequação, ouvidos os órgãos Estadual competentes, quando for o caso.

Art. 183 - Nos imóveis legalmente constituídos em data anterior a vigência desta Lei, e cuja superfície seja menor do que 80% (oitenta por cento) daquela prevista para a respectiva área do zoneamento, serão aplicados os limites de ocupação da área com dimensão de lote imediatamente inferior.

Art. 184 - Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a regulamentar Planos de Arborização, Contenção de Encostas, Monitoramento e Preservação Ambiental, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 185 - Fica o poder Executivo Municipal obrigado a identificar, delimitar e fiscalizar sistematicamente os locais que se constituem como unidades de conservação, tais como: Áreas de Preservação permanente e de Uso limitado, Áreas Verdes de Lazer, Parques, reservas Ecológicas, Áreas Tombadas e outras conforme Legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 186 - Esta Lei somente poderá ser alterada por :

§ 1º - Iniciativa do Executivo Municipal aplicadas a legislação em vigor.

§ 2º - Os pedidos de alteração desta Lei poderão ser também encaminhadas por iniciativa popular, através de manifestação de pelo menos 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município.

§ 3º - As revisões ou alterações desta Lei serão votadas em dois turnos. Com interstício mínimo de um mês, e aprovadas por 2/3 (dois terço) dos membros da Câmara Municipal.

§ 4º - As revisões ou alterações desta Lei só serão votadas após decorridos trinta dias de sua publicação na imprensa local e após a realização de audiência pública com a comunidade da região impactada, mediante edital de convocação lançado com antecedência mínima de quinze dias.

§ 5º - Qualquer revisão ou alteração desta lei deverá envolver estudo global da respectiva Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo acompanhada de análise de seu impacto na infra-estrutura urbana e comunitária.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito



42

§ 6º - Qualquer revisão ou alteração desta Lei deverá ser instruída com parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Art. 187 - A partir da aprovação desta Lei, todos os Pontos Focais e os Eixos Visuais demarcados nos mapas do Anexo I terão a regulamentação dos seus elementos formais mínimos aprovada pelo Executivo Municipal mediante proposta a ser apresentada pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

§ 1º - Os projetos das interseções viárias ficam obrigados a respeitar o espaço necessário para a implantação dos elementos formais do respectivo ponto focal.

§ 2º - Os projetos para os imóveis lindeiros aos pontos focais deverão respeitar Estudo específico de localização e volumetria, elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Art. 188 - Fica o Poder Executivo autorizado a consolidar a legislação urbanística do Município, sem alteração da matéria substantiva, bem como regulamentá-la, no que se fizer necessário.

Art. 189 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Mangaratiba, 22 de junho de 2007.

Aarão de Moura Brito Neto
Prefeito