



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

L E I nº 696

Dispõe sobre o zoneamento no Município de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ, ESTADO DO RIO DE JANEIRO,

Faço saber que a Câmara Municipal, tendo em vista o bem-estar público, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
TÍTULO ÚNICO
SEÇÃO ÚNICA
Generalidades

Art. 1º - A presente lei tem por finalidade definir as modalidades de uso da terra no Município de Itaguaí, estabelecer intensidade de sua utilização e as atividades e usos permissíveis em cada uma delas.

Parágrafo Único - As modalidades de uso, suas respectivas transformações e as atividades permitidas serão classificadas, relativamente aos locais objeto do pedido, conforme sejam consideradas, adequadas, toleradas ou inadequadas.

CAPÍTULO II
TÍTULO ÚNICO
SEÇÃO ÚNICA
Divisão do Território

Art. 2º - Para os efeitos de aplicação da presente lei, fica o Município de Itaguaí dividido nas seguintes áreas:

- I- área urbana (A U)
- II- área rural (A R)



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 3º - A área urbana fica dividida nas seguintes zonas:

I- Zona Residencial (ZR), que apresenta 6 tipos:

- ZR-1 - no 1º distrito
- ZR-2 - no 2º distrito
- ZR-3 - nos 1º e 2º distritos
- ZR-4 - no 2º distrito
- ZR-5 - no 2º distrito
- ZR-6 - no 4º distrito

II- Subcentros de Comércio e Serviços (SCS), que se localizam dentro das ZRs:

III- Zona Mista (ZM), no 1º distrito;

IV - Zona de Comércio e Serviços (ZCS), que apresenta 2 tipos:

- ZCS-1 - no 1º distrito
- ZCS-2 - nos 2º e 4º distritos;

V - Zona de Comércio e Indústria (ZCI), no 1º distrito;

VI - Zona Industrial (ZI), que apresenta 4 tipos:

- ZI -1 - no 2º distrito
- ZI-2 - no 4º distrito
- ZI-3 - no 4º distrito
- ZI-4 - no 1º distrito - corresponde à área pertencente à Companhia Siderúrgica Nacional (CSN);

VII - Zona Portuária (ZP), no 4º distrito - corresponde à área pertencente à Companhia Docas do Rio de Janeiro;

VIII - Zona de Recreação (ZR), no 1º distrito;

IX - Zona Especial (ZE), que apresenta 6 tipos:

- ZE-1 - áreas de reserva e " non aedificandi "
- ZE-2 - cemitérios
- ZE-3 - Horto Florestal
- ZE-4 - Parque Metropolitano
- ZE-5 - Universidade Rural
- ZE-6 - EMBRAPA - Empresa Brasileira de Pesquisas Agropecuária-



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

rias.

Art. 4º - A área rural fica dividida nas seguintes zonas:

I- zona rural (ZRU)

II- zona especial 1 (ZE₁).

CAPÍTULO III

TÍTULO ÚNICO

SEÇÃO ÚNICA

Delimitação das Áreas e Zonas

Art. 5º - As áreas e zonas são delimitadas em mapas de zoneamento, que acompanham esta lei e que dela fazem parte integrante, nas seguintes escalas:

a) 1:50.000 - mapa de zoneamento do Município

b) 1:10.000 - mapa de zoneamento da área urbana de 1º e do -
4º distritos.

Art. 6º - Os subcentros de comércio e serviços serão constituídos por -
logradouros, relacionados em decretos especiais do Poder Exe-
cutivo, de acordo com os critérios estabelecidos na 2ª fase -
do Plano Diretor (fase de detalhamento).

CAPÍTULO IV

TÍTULO I

SEÇÃO ÚNICA

Utilização das Zonas

Os lotes

Art. 7º - A divisão do território se fará de acordo com as normas da -
lei municipal de parcelamento de terra, atendidas as prescri-
ções legais existentes, federais e estaduais, e os preceitos
metropolitanos.



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 8º - Para efeito desta lei, os parâmetros a serem considerados na -
divisão do território, seja ele de propriedade pública ou par-
ticular, serão a testada e a área mínima de cada lote.

Art. 9º - Nas diferentes zonas os lotes obedecerão ao estabelecido no -
Quadro I .

Art. 10º - Um lote, para os efeitos desta lei e da lei de parcelamento de
terra, deverá ter, necessariamente, pelo menos uma testada so-
bre o logradouro.

TÍTULO II

SEÇÃO ÚNICA

Os Usos e Atividades Permissíveis

Art. 11º - Os usos e as diferentes atividades serão classificados em cada
zona como adequados, inadequados ou tolerados, de acordo com o
estabelecido no Quadro II.

Art. 12º - Será mantido o uso das atuais edificações desde que licencia-
das pelo Município até a data da vigência desta lei, vedando-
se as ampliações que contrariam as disposições estabelecidas -
nesta lei e nos respectivos regulamentos.

Parágrafo Único - Serão respeitados os alvarás de construção já expedi-
dos, desde que a construção esteja em andamento ou se
inicie dentro de 30 (trinta) dias, contados da vigên-
cia desta lei.

Art. 13º - Quando no uso misto houver ocorrência do uso residencial, as
partes comuns da área destinada ao referido uso deverão ser -
isoladas e com acesso independente dos demais.

TÍTULO III

A Intensidade de Utilização dos Lotes



SEÇÃO I - Ocupação dos Lotes pelas Edificações

Art. 14º - A construção de edificações novas só pode ser feita em arruamentos urbanos já abertos.

Art. 15º - A ocupação de um lote nas diferentes zonas deverá obedecer às taxas de ocupação do lote, estabelecidas no Quadro III.

Parágrafo Primeiro- Na ZCS-1 e ZM e ZGI a ocupação do lote obedecerá aos critérios estabelecidos para estas zonas, no Capítu-lo V.

Parágrafo Segundo- Nas ZRs 1 e 2 os parâmetros para ocupação dos lotes serão estabelecidos no projeto de detalhamento, a - ser elaborado na 2ª fase do plano diretor. Os pedi - dos de licenciamento para construção nestas zonas se - rão analisados individualmente pelo Conselho de Urba - nismo até a conclusão do projeto de detalhamento.

Art. 16º - A altura máxima das edificações, em todas as zonas, será - igual à largura da faixa de domínio público.

Art. 17º - Nos lotes de utilização industrial será obrigatório a reserva de área para carga e descarga.

Art. 18º - Não será permitida a implantação de mais de uma edificação no mesmo lote, exceto em casos especiais, devendo ser apresenta - do, além dos elementos normalmente exigidos, o plano de urba - nização do lote constando de:

I- planta de situação, sobre o levantament o topográfico da área, na escala mínima de 1:1.000, indicando:

- a) vias internas de veículos e pedestres;
- b) localização das edificações;
- c) área reservada para os equipamentos necessários;

II- perfis longitudinais e transversais tipo das vias;

III- declarações dos órgãos competentes quanto a possibilidade e condições de:



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

- a) abastecimento de água ao grupamento;
- b) esgotamento sanitário do grupamento;
- c) esgotamento pluvial da área.

Art. 19º - Só será permitida a construção de anexos do prédio principal, em lotes de uso residencial unifamiliar, desde que tenham apenas um pavimento e não ocupem área superior a 10% da área total do lote.

Parágrafo Único - Consideram-se anexos as dependências cobertas tais como garagem, lavanderias e telheiros, para uso particular, mas não incorporadas no prédio principal.

Art. 20º - A ocupação dos lotes pelas edificações seguirá as normas referentes aos artigos anteriores exceto quando houver plano de detalhe para esta ocupação.

SEÇÃO II - Estacionamento e Guarda de Veículos

Art. 21º - Nas zonas de uso misto, ou seja, ZM, ZCS-1, ZCS-2 e ZCI, deverá ser previsto local para estacionamento e guarda de veículos.

Parágrafo Único - As dimensões mínimas das áreas destinadas à estacionamento de veículos serão na proporção de uma vaga para o número de metros quadrados de área útil estabelecida, por tipo de uso, no Quadro IV.

CAPÍTULO V

TÍTULO ÚNICO

Da Área Urbana

SEÇÃO I - Zona Residencial

Art. 22º - As atividades toleradas nas zonas residenciais deverão resguardar o conforto e a tranquilidade dos habitantes destas zonas, atendendo às medidas restritivas e exigências que forem feitas.



Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 23º - Nas zonas residenciais serão criados subcentros de comércio e serviço.

Parágrafo Único - A Prefeitura levará em conta a existência dos subcentros de comércio e serviço nos seus programas de obras dando preferência aos mesmos para instalação dos serviços públicos.

SEÇÃO II - Zona Mista

Art. 24º - A ocupação dos lotes pelas edificações, na zona mista, obedecerá às seguintes condições:

- I - altura máxima - igual à faixa de domínio público;
- II - recuo frontal mínimo - 3 metros;
- III - afastamento de fundos mínimos - igual à altura do prédio, sendo no mínimo igual a 4 metros;
- IV - afastamentos laterais mínimos quando a edificação não for colada nas divisas;
 - a) edificações com até dois pavimentos - 3 metros;
 - b) edificações com até dois pavimentos, colada em uma das divisas laterais - 5 metros;
 - c) edificação com mais de dois pavimentos - igual à altura da edificação;
- V - Profundidade máxima da edificação:
 - a) com até seis metros de altura - igual ao dobro da largura da edificação;
 - b) com mais de seis metros de altura - 15 metros;
- VI - taxa de ocupação máxima para edificações com até seis metros de altura:
 - a) residenciais unifamiliares - 50%;
 - b) edificações de uso não residencial - 70%

SEÇÃO III - Zona de Comércio e Serviço do 1º Distrito
(ZCS - 1)



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 25º - A ocupação dos lotes pelas edificações, na zona de comércio e serviço obedecerá às seguintes condições:

- I - altura máxima - igual a faixa de domínio público;
- II - recuo mínimo frontal para os dois primeiros pavimentos, para constituir-se galeria de circulação pública coberta - 3 metros;
- III - taxa de ocupação máxima para os dois primeiros pavimentos desde que satisfeitas as condições de iluminação e ventilação - previstas no código de obras - 100%;
- IV - altura máxima dos dois primeiros pavimentos - 7,00 metros;
- V - afastamento mínimo de fundos - igual a metade da altura da fachada posterior contada a partir do primeiro piso;
- VI - afastamentos mínimos laterais quando a edificação não for colada nas divisas - igual a metade da altura da fachada lateral contada a partir do primeiro piso;
- VII - as condições de afastamento e de profundidade referidas nos itens anteriores, poderão ser dispensadas para os prédios de esquina desde que fiquem satisfatoriamente asseguradas as condições de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas.

Art. 26º - Na edificação em que os dois primeiros pavimentos ocupem área superior à projeção do restante do edifício será obrigatório o uso de pilotis sobre esses pavimentos.

Parágrafo Único - A área construída sob pilotis poderá ocupar até 40% da área de projeção da edificação, desde que destinada à uso de lazer e recreação, quando a torre do prédio for residencial e ao uso de restaurante, desde que a área resultante seja superior a 50,00 m², quando a torre - for comercial e de serviços.

Art. 27º - Nas edificações já existentes ou licenciadas antes da data de vigência desta lei, será permitido o aproveitamento máximo do terreno pelos dois primeiros pavimentos, desde que obedecidas as condições de iluminação e ventilação, sendo dispensado o pavimento de pilotis.



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 28º - Nos dois primeiros pavimentos das edificações referidas no art. 26º só serão permitidos os usos industrial, comercial e serviços.

Parágrafo Único - Será permitido a utilização destes pavimentos para garagem.

Art. 29º - Quando houver garagem, no subsolo sua taxa de ocupação poderá ser de 100%.

Art. 30º - Não será permitido estacionamento no pavimento de pilotis.

SEÇÃO IV - Zona de Comércio e Indústria

Art. 31º - A ocupação dos lotes pelas edificações na zona de comércio e indústria obedecerá às seguintes condições:

- I - altura máxima das edificações - igual a largura da faixa de domínio público;
- II - afastamento mínimo de fundos - igual a metade da altura da fachada posterior, contada a partir do primeiro piso;
- III - afastamentos laterais mínimos quando a edificação não for colada nas divisas:
 - a) edificação com até dois pavimentos - 3 metros;
 - b) edificação com até dois pavimentos colada em uma das divisas laterais - 5 metros;
 - c) edificação com mais de dois pavimentos - igual a metade da altura da edificação;
- IV - profundidade máxima da edificação:
 - a) com até seis metros de altura - igual ao dobro da largura da edificação;
 - b) com mais de seis metros de altura - 15 metros.

SEÇÃO V - Zona Recreativa

Nota: As normas para ocupação da zona de recreação serão baixadas posteriormente através de regulamentos, na medida em que os projetos específicos forem elaborados.



SEÇÃO VI - Zona Industrial

Art. 32º - Para efeito desta lei as indústrias serão classificadas em -
quatro tipos, a saber:

- Tipo A
- I - indústrias de tamanho grande em geral e indústrias de tamanho médio;
 - II - ligadas predominantemente ao sistema portuário, ferroviário, rodoviário;
 - III - incompatíveis com as seguintes funções: residência, educação, saúde, recreação e para utilização florestal e agrícola;
 - IV - cujos efluentes sejam incômodos à população e ao meio-ambiente;
 - V - que necessitem de uma infra-estrutura urbana própria;
 - VI - que necessitem funcionar além do horário comercial;
- Tipo B
- I - indústrias de tamanho médio em geral e de tamanho pequeno;
 - II - ligadas predominantemente ao sistema rodoviário e secundariamente ao ferroviário e portuário;
 - III - incompatíveis com as seguintes funções urbanas: residência, educação, saúde e recreação;
 - IV - compatíveis com a função agrícola, florestal e serviços-típicos de rodovias (posto de gasolina, motéis, etc.);
 - V - cujos efluentes sejam incômodos à população e ao meio-ambiente;
 - VI - que necessitem de uma infra-estrutura própria;
 - VII - que necessitem funcionar além do horário comercial;
- Tipo C
- I - indústrias de tamanho pequeno;
 - II - ligadas ao sistema rodoviário;
 - III - compatíveis quanto à proximidade com todas as funções urbanas;
 - IV - cujos efluentes não necessitem de tratamento ou cujo processo de tratamento admite solução isolada;



Câmara Municipal de Itaguaí

- V - que não necessitem de um sistema próprio de infra-estrutura;
- VI - que não funcionem além do horário comercial ou cujo funcionamento além deste horário não interfira nas funções urbanas vizinhas;
- Tipo D
- I - indústrias cuja produção se destine fundamentalmente ao consumo local;
- II - que não necessitem de edificações industriais próprias, podendo se integrar em edificação de uso misto;
- III - compatíveis com todas as funções urbanas, principalmente residencial e comercial;
- IV - que não funcionem além do horário comercial ou cujo funcionamento além deste horário não interfira nas funções urbanas vizinhas.

Art. 33º - A fim de assegurar o cumprimento do que preceituam os artigos deste capítulo, as indústrias que quiserem se instalar no Município submeterão à Prefeitura Municipal o projeto de construção, o projeto de produção industrial e a planta de situação, os quais serão previamente submetidos à aprovação da FEEMA (Fundação Estadual de Engenharia do Meio-Ambiente) e da CECA (Comissão Estadual de Controle Ambiental, de acordo com o estabelecido na legislação estadual sobre poluição (Decreto-Lei 134 de 16 de junho de 1975).

Art. 34º - Uma vez aprovado o pedido de instalação pelos órgãos estaduais, o Departamento de Planejamento e Orçamento Global da Prefeitura Municipal indicará a adequação da instalação industrial à área sugerida pelo interessado, de acordo com as determinações do Quadro II.

SEÇÃO VII - Zonas Especiais

Art. 35º - Em toda a área do Município serão consideradas ZE-1, os reves



Câmara Municipal de Itaguaí

revestimentos florísticos e demais formas de vegetação naturais situadas:

- I - ao lado dos rios e outros quaisquer cursos d'água em faixa mínima fixada em mapa anexo ou pela aplicação do Código Florestal (Lei nº 4.171, de 15 de setembro de 1965);
- II - em volta das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- III - nas nascentes ou olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica;
- IV - nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- V - nas áreas situadas acima da cota 100.

Art. 36º - Serão consideradas, ainda, ZE-1, as coberturas ou demais formas de vegetação natural destinadas a:

- I - evitar a erosão das terras;
- II - formar faixa de proteção ao longo das avenidas, parques e jardins;
- III - formar faixas de proteção entre as zonas de utilização diversa, tais como: as indústrias e as reservadas à habitação, educação, saúde e recreação;
- IV - proteger sítios de beleza paisagística natural, de valor científico, histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico;
- V - abrigar exemplares de fauna ou flora ameaçados de extinção.

Parágrafo Único - A definição, extensão e limites destas áreas serão estabelecidos quando couber pela Comissão de Urbanismo.

Art. 37º - Qualquer árvore ou grupo de árvores poderá ser declarado imune ao corte, mediante ato do Executivo Municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condições de porte ou por se achar em vias de extinção na região.



Art. 38º - A fiscalização especializada, se baseará, quando necessário, nas Leis Federais nº 4.711, de 15 de setembro de 1965, e nº 4.778, de 22 de setembro de 1965, que regulam e disciplinam - no Território Nacional, a proteção dos revestimentos florísticos.

Art. 39º - Nas áreas de reserva previstas nesta Subseção, cujos limites serão fixados no mapa anexo a esta lei, ficará vedada a edificação ou qualquer obra que de alguma forma possa comprometer a função higiênica que lhe é atribuída ou provocar, pela alteração de "status" topográfico, a destruição do revestimento * florístico que possuam, bem como a beleza e o pitoresco da paisagem que realçam.

Art. 40º - O trânsito das redes de equipamentos de serviços públicos, - quando for necessário resguardá-lo, será mantido por faixas "non aedificandi" com larguras e demais imposições que as leis específicas fixarem.

Art. 41º - Nas áreas de reserva florestal será tolerado o uso turístico destinado a mirantes paisagísticos e abrigos para excursionistas, após estudos de viabilidade e indicação final pelo Departamento de Planejamento e Orçamento Global da Prefeitura - Municipal, ouvida a Comissão de Urbanismo.

SUBSEÇÃO 1 - ZE-2

Nota : As normas e especificações para a utilização de cemitérios serão baixadas posteriormente a esta lei, por decreto do Poder Executivo.

SUBSEÇÃO 2 - ZE-3, ZE-4, ZE-5 e ZE-6

Nota : As zonas objeto desta Subseção não serão regulamentadas pela presente lei, enquanto conservarem o uso atual. Para que estes usos.



sejam alterados deverá ser consultada a Comissão de Urbanismo.

CAPÍTULO VI
TÍTULO ÚNICO
SEÇÃO ÚNICA
Área - Rural

Art. 42º - Na zona rural as taxas de ocupação e o índice de utilização do lote serão livres para as edificações e instalações de uso a grícola ou rural, ficando as taxas e índices dos demais usos, a critério da Comissão de Urbanismo, que os estabelecerá conforme o caso.

Art. 43º - As edificações ao longo das estradas municipais, estaduais e federais, deverão ter afastamento mínimo de 10 m (dez metros), a contar dos limites externos da faixa de domínio prevista, sendo que, nas estradas federais, esse afastamento será fixado pelo DNER.

Parágrafo Único - Quando não existirem condições de se demarcar os limites externos das faixas de domínio, o afastamento frontal deverá ser de 80 m (oitenta metros), para as edificações situadas à margem das estradas federais e estaduais e de 25 m (vinte e cinco metros), para as situadas à margem das estradas municipais a contar do eixo da estrada.

Art. 44º - Fica criado o Conselho de Urbanismo, composto de:

- I - um representante da FUNDREM - Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro;
- II - um representante da comunidade local;
- III - três representantes da Prefeitura.

Parágrafo Primeiro - Os conselheiros, nomeados pelo Prefeito, terão o mandato de 2 (dois) anos, suscetíveis de renovação.



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Parágrafo Segundo - O Conselho destinar-se-á a emitir parecer fundamentado sobre:

- I - as minutas de decretos, regulamentos e portarias, contendo preceitos de natureza urbanística;
- II - os pedidos de aprovação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, inclusive nos condomínios horizontais;
- III - os pedidos de localização e construção em imóveis relativamente aos quais ainda não hajam sido instituídos os critérios previstos na legislação.

Parágrafo Terceiro- As reuniões terão lugar quando solicitadas pelo Prefeito, o qual não poderá decidir os pedidos mencionados no parágrafo anterior, sem o prévio pronunciamento do Conselho.

Parágrafo Quarto - Fica criada a função gratificada de Secretário do Conselho Urbanístico, o qual terá o símbolo de.....

Parágrafo Quinto - O Poder Executivo baixará, em decreto, o regimento interno do Conselho de Urbanismo, fixando, outrossim, o " " a ser pago aos conselheiros.

Art. 45º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ, 13/1/1977



Wilson Pedro Francisco

WILSON PEDRO FRANCISCO

PREFEITO