



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 001 / 2019.

Dispõe sobre alteração dos Anexos 9 e 10 da Lei nº 2.800, de 27 de setembro de 2018, que altera dispositivos da Lei nº 1.828/2005 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, Estado do Rio de Janeiro,

RESOLVE:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 9 da Lei nº 2.800, de 27 de setembro de 2018, que passa a constar da forma que se apresenta na presente Lei.

Art. 2º Fica alterado o Anexo 10 da Lei nº 2.800, de 27 de setembro de 2018, que passa a constar da forma que se apresenta nesta Lei.

Art. 3º Ficam mantidas as demais disposições da Lei nº 1.828, de 16 de março de 2005 e Lei nº 2.800, de 27 de setembro de 2018.

Art. 4º Esta **Lei** entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia,
08 de janeiro de 2019.**

**CLÁUDIO CHUMBINHO
= Prefeito =**



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

ANEXO 9
QUADRO DE USOS E ATIVIDADES

ZONAS	USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS E NÃO PERMITIDAS						
	Residencial	Recreacional	Comercial	Serviços	Institucional	Industrial	Rurais
ZR1	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios	Praças e áreas esportivas	Estabelecimentos de pequeno porte que atendam as necessidades imediatas da circunvizinhança com área construída máxima de 200,00m ²	Serviços pessoais de pequeno porte que atendam as necessidades imediatas da circunvizinhança (cabeleireiro, lavanderia...) com área construída máxima de 200,00m ²	Não permitido	Não permitido	Não permitido
ZR2	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios e vilas	Praças, áreas esportivas e clubes de pequeno porte	Estabelecimentos de pequeno porte que atendam as necessidades imediatas da circunvizinhança com área construída máxima de 200,00m ²	Serviços pessoais (cabeleireiro, lavanderia...), de comunicação (correio, internet...), serviços ambulatoriais, entre outros de pequeno porte que atendam as necessidades da circunvizinhança	Culto religioso, educação, cultura, administração e serviço público, sede de empresa, entre outros de pequeno porte, adequados aos níveis de ruídos	Não permitido	Não permitido



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

ZR3	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios e vilas	Praças, áreas esportivas e clubes de pequeno porte	Estabelecimentos de pequeno porte que atendam as necessidades imediatas da circunvizinhança com área construída máxima de 200,00m ²	Serviços pessoais (cabeleireiro, lavanderia...), de comunicação (correio, internet...), serviços ambulatoriais, entre outros de pequeno porte que atendam as necessidades da circunvizinhança.	Culto religioso, educação, cultura, administração e serviço público, sede de empresa, entre outros de pequeno porte, adequados aos níveis de ruídos	Não permitido	Não permitido
ZCC	Edificações uni e multifamiliares por lote, vilas e condomínios até 30 unidades	Praças, áreas esportivas, pontos de encontro e clubes	Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial Depósitos, exceto depósitos de GLP	Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, aos níveis adequados de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo que os serviços de manutenção (postos de abastecimento, oficinas...) estão incluídos nesta categoria. Hotéis, cinemas, teatros, boates, bares, restaurantes, entre outros	Culto religioso, educação, cultura, administração e serviço público, sede de empresa, transporte e comunicação, entre outros, adequados aos níveis de ruídos	Não permitido	Não permitido
ZC	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios e vilas	Praças, áreas esportivas, pontos de encontro e clubes	Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados	Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, aos níveis	Culto religioso, educação, cultura, administração e serviço público, sede	Estabelecimentos de pequeno e médio porte, de potencial poluidor	Não permitido



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

	vilas		ou não com o uso residencial Depósitos	adequados de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo que os serviços de manutenção (postos de abastecimento, oficinas...) estão incluídos nesta categoria. Hotéis, cinemas, teatros, boates, bares, restaurantes, entre outros	de empresa, transporte e comunicação, entre outros, adequados aos níveis de ruídos	baixo, mínimo e insignificante	
ZCB Nas vias coletoras e arteriais	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios e vilas	Praças, áreas esportivas, pontos de encontro e clubes	Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial Depósitos, exceto depósitos de GLP	Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, aos níveis adequados de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo que os serviços de manutenção (postos de abastecimento, oficinas...) estão incluídos nesta categoria. Hotéis, cinemas, teatros, boates, bares, restaurantes, entre outros	Culto religioso, educação, cultura, administração e serviço público, sede de empresa, transporte e comunicação, entre outros, adequados aos níveis de ruídos	Indústria doméstica ou artesanal compatível com o uso residencial, de potencial poluidor baixo, mínimo e insignificante	Não permitido



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

ZIC	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios e vilas	Praças, áreas esportivas, pontos de encontro e clubes	Estabelecimentos de venda direta ao consumidor ou estocagem de produtos	Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, aos níveis adequados de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental	Estabelecimentos institucionais, adequados aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição	Indústria de médio a pequeno porte conforme especificação do INEA	Atividades de extração mineral Não permitido atividades rurais
ZI	Edificações uni e multifamiliares por lote e condomínios	Parques, praças, áreas esportivas, pontos de encontro e clubes	Estabelecimentos de venda e estocagem de produtos	Estabelecimentos destinados à prestação de serviços e adequados aos níveis de ruídos, vibrações e poluição ambiental	Estabelecimentos institucionais, adequados aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição	Indústria de pequeno, médio e grande porte conforme especificação do INEA	Não permitido
ZTR	Não permitido	Praças, parques, bosques e áreas esportivas	Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso recreacional e residencial de pequeno porte	Estabelecimentos de atendimento direto ao consumidor e que se relacionam com o uso recreacional de pequeno porte	Estabelecimentos que se relacionam com o uso residencial e aos níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental de pequeno porte	Não permitido	Não permitido
ZTP	Edificações uni e multifamiliares por lote e condomínios	Praças, parques, bosques, áreas esportivas	Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso recreacional e residencial de pequeno porte	Estabelecimentos de atendimento direto ao consumidor que se relacionam com o uso recreacional e residencial de pequeno e médio porte	Estabelecimentos de pequeno e médio porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Não permitido	Não permitido
ZPVS	Não permitido	Mirantes e trilhas Ecoturismo a cri-	Não permitido	Instalação de antenas**	Estabelecimentos para a fiscalização,	Não permitido	Reflorestamento



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

		tério do órgão ambiental municipal			estudos e pesquisas de pequeno porte		
ZCVS	Edificações unifamiliares tipo chácaras e sítios ou imóveis destinados a manutenção e conservação da natureza	Mirantes e trilhas Parques e locais para pic-nics.	Não permitido	Edificações para manutenção e conservação da rede de alta tensão e das antenas**	Estabelecimentos para estudos e pesquisas, fiscalização e monitoramento ambiental de pequeno porte	Não permitido	Reflorestamento Piscicultura e apicultura e demais atividades que permitam o manejo moderado e autossustentado da biota, a critério do órgão ambiental municipal
ZCVS 01	Edificações unifamiliares tipo chácaras e sítios ou imóveis destinados a manutenção e conservação da natureza	Mirantes e trilhas Parques e locais para pic-nics.	Não permitido	Edificações para manutenção e conservação da rede de alta tensão e das antenas** Empreendimentos hoteleiros e turísticos	Estabelecimentos para estudos e pesquisas, fiscalização e monitoramento ambiental de pequeno porte	Não permitido	Reflorestamento Piscicultura e apicultura e demais atividades que permitam o manejo moderado e autossustentado da biota, a critério do órgão ambiental municipal
ZAEE	Não permitido	Não permitido	Não permitido	Serviços de pequeno, médio e grande porte, relacionados com mineração, saneamento básico e	Estabelecimentos institucionais, de pequeno, médio e grande porte, adequados aos níveis	Indústria de médio a pequeno porte conforme especificação do INEA, Usina de	Não permitido



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

				atividades econômicas especiais	de ruídos, vibrações e de poluição	reciclagem de lixo ou de reaproveitamento dos resíduos sólidos, usina de asfalto e similares	
AEII	Áreas de lazer cultural e contemplativo	Áreas de lazer cultural e contemplativo	Comércio de pequeno porte afins com o AEII	Serviços de pequeno porte afins com o AEII	Estabelecimentos de pequeno porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Não permitido	Não permitido
AEIS	Edificações uni e multifamiliares por lote, condomínios e vilas	Praças e áreas esportivas	Estabelecimentos de pequeno e médio porte	Estabelecimentos de pequeno e médio porte	Estabelecimentos de pequeno e médio porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Não permitido	Não permitido
AEIHC*	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
AEIA	Edificações unifamiliares	Mirantes e trilhas Praças, parques e locais para pic-nics Áreas esportivas	Estabelecimentos de pequeno porte voltados para dar apoio às atividades recreacionais e turísticas	Estabelecimentos de pequeno porte voltados para dar apoio às atividades recreacionais e turísticas	Estabelecimentos de pequeno e médio porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Não permitido	Não permitido
AEIP	Não permitido	Áreas de lazer, praças e usos afins	Estabelecimentos de pequeno porte voltados para dar apoio às atividades pesqueiras e turísticas	Estabelecimentos de pequeno porte voltados para dar apoio às atividades pesqueiras e turísticas	Estabelecimentos de pequeno porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Indústria artesanal da pesca, de potencial poluidor baixo	Não permitido



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

ZUAP 1	Edificações unifamiliares por lote ou imóveis sede de fazendas ou sítios Hotéis fazenda	Circuitos turísticos com pontos de encontro ou descanso	Não permitido	Não permitido	Estabelecimentos de pequeno porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Permitido beneficiamento de produtos agropecuários	Atividades agrícolas intensivas e extensivas Atividades pecuárias Reflorestamento Piscicultura, pesqueiros do tipo “pesque e pague” e específicas de extração mineral
ZUAP 2	Edificações unifamiliares por lote ou imóveis sede de fazendas, chácaras ou sítios Hotéis fazenda	Circuitos turísticos com pontos de encontro ou descanso	Não permitido	Não permitido	Estabelecimentos de pequeno porte com níveis adequados de ruídos, vibrações e de poluição ambiental	Não permitido	Atividades agrícolas intensivas e extensivas Reflorestamento

Observações:

1) As ZEs obedecerão aos usos definidos e aprovados pelo projeto específico.

2) As ZPMAs, ZPLATs e ZPAs são consideradas áreas “non aedificandi”.

* A AEIHC obedecerá a legislação específica do órgão competente (IPHAN).

** A instalação das antenas poderá ser permitida em qualquer zoneamento municipal desde que atendidas as exigências da Lei nº 1.865, de 10 de outubro de 2005, e suas alterações.



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

ANEXO 10

PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ÍNDICES	Lote Mínimo (m ²) Testada Mínima(metros)		IAA Máximo / Altura máxima(m)		Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilização (%)	Afastamento Frontal(m)	Afastamentos Laterais e Fundos com 2 pavimentos(m)	Afastamentos Laterais e Fundos com 3 pavimentos (m)	Afastamentos Laterais e Fundos a partir de 3 pavimentos (m)
	Unifamiliar	Uso Multifamiliar ou Misto	Nas Vias Coletoras e Arteriais	Nas Vias Locais						
ZR 1 (1)(2)	600m ²	1000m ²	(ZCB)	5	50%	30%	3,00	1,50	2,00	3,00
	20m	20m		20m						
ZR 2 (1)(2)	450m ²	600m ²	(ZCB)	5	50%	20%	3,00	1,50	2,00	3,00
	15m	20m		18m						
ZR 3 (1)(2)	360m ²	450m ²	(ZCB)	5	60%	20%	3,00	1,50	2,00	3,00
	12m	15m		25m						
ZCC (1)(2)(5)	360m ²	450m ²	3,5	-	70%	5%	3,00	1,50	2,00	3,00
	12m	15m	12m							
ZC (1)(2)	450m ²	600m ²	5	-	70%	20%	3,00	1,50	2,00	3,00
	15m	20m	25m							
ZCB (1)(2)	360m ²	450m ²	5	ZR	70%	20%	3,00	1,50	2,00	3,00



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

	12m	15m	25m							
ZIC (1)(2)	600m ²	1.000m ²	3,5	-	70%	20%	3,00	1,50	2,00	3,00
	12m	50m	12m							
ZI (2)(3)	2.000m ²	4.000m ²	0,5	0,5	50%	40%	3,00	1,50	2,00	3,00
	25m	50m								
ZTR	1.000m ² 50m	1.000m ² 50m	3,5 15m	-	50%	30%	3,00	1,50	2,00	3,00
ZTP (1)(2)	450m ²	600m ²	5	-	50%	30%	3,00	1,50	2,00	3,00
	20m	50m	25m							
ZEs	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ZPVS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZCVS	10.000m ²	-	0,5	0,2	10%	70%	3,00	1,50	2,00	3,00
	50m									
ZCVS 01	10.000m ²	-	0,5	0,2	20%	70%	3,00	1,50	2,00	3,00
	50m									
ZPMCA	-	-	-	-	-	-	-	*	*	*
ZPLAT	-	-	-	-	-	-	-	*	*	*
ZPA	-	-	-	-	-	-	-	*	*	*
ZAEE	**	**	**	**	**	**	**	*	*	*
AEII	**	**	**	**	**	**	**	*	*	*
AEIS (1)(3)	128m ²	240m ²	2	1	70%	20%	3,00	1,50	2,00	3,00
	8m	16m	20m							
AEIHC	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

AEIA	600m ²	0	0,5	0,25	20%	70%	3,00	1,50	2,00	3,00
	20m									
AEIP	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
AEISAL (2)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
ZUAP 1 (2)	20.000m ²	-	0,50	0,4	10%	70%	3,00	1,50	2,00	3,00
	100m									
ZUAP 2 (2)	10.000m ²	-	0,50	0,4	10%	80%	3,00	1,50	2,00	3,00
	100m									

OBS.:

- 1) As edificações das zonas ZR1, ZC, ZCB, ZTP e AEIS que atingirem a altura máxima, delimitada no Anexo 10, deverão ter, obrigatoriamente, ao menos 1(um) pavimento exclusivo para garagem, conforme Lei de Edificações, Capítulo VIII - Dos Elementos da Construção, Seção VIII - Do andar intermediário para garagem, Art. 111.
 - 2) Fica ratificada a aplicação do norma insculpida no § 3º do art. 52 desta Lei e § 2º do art. 24 da LC nº 40/2005, para os condomínios horizontais.
 - 3) Fica estabelecido que os afastamentos laterais para unidade residencial unifamiliar ou bifamiliar poderá exclusivamente no pavimento térreo encostar nas divisas, desde que sem aberturas, até 50% do tamanho do lote, assim como será permitido utilizar nos fundos do lote, a divisa até dois pavimentos.
 - 4) Na divisa lateral será obrigatório o afastamento no segundo pavimento de acordo com os parâmetros acima, exclusivamente para unidade unifamiliar e bifamiliar.
 - 5) Na ZCC as edificações comerciais poderão calcular o afastamento a partir do meio fio existente, enquanto que o residencial calculará a partir da testada do lote.
 - 6) Na edificação unifamiliar e bifamiliar com até 2 pavimentos sem abertura de vãos, a edificação poderá ser construída nas divisas, fundo e laterais do lote.
 - 7) Nas edificações multifamiliares e mistas, o pavimento térreo, sem abertura de vãos, poderá ser construído nas divisas fundo e laterais do lote.
- * Nas ZEs estes parâmetros serão definidos pelo projeto específico.
- ** Parâmetros especiais de acordo com o projeto específico para este tipo de uso/atividade.
- *** Dada a especificidade destas áreas, já ocupadas, as taxas serão aquelas definidas pelos respectivos processos de tombamento.
- **** No pavimento térreo, não havendo aberturas, a edificação poderá ser construída nas divisas fundo e laterais do lote.