



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Lei nº 616/79

Lei de zoneamento do uso do solo do Município de Macaé

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ DE
LIBERA E EU SANCIONO A SEGUIN
TE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente lei tem por finalidade instituir o zoneamento do Município de Macaé.

Art. 2º - Para efeito desta lei, entende-se por zoneamento a divisão do território municipal em zonas diferenciadas, segundo os seguintes parâmetros:

- I - tipo de atividade e usos permitidos;
- II - dimensões dos lotes mínimos;
- III - testada mínima dos lotes;
- IV - taxa de ocupação máxima por lote;
- V - limite do número de pavimentos das construções

Parágrafo Único - Os parâmetros enumerados no caput do artigo 2º estão fixados por zona, no Quadro I, em anexo.

Art. 3º - Os afastamentos frontais, laterais, de fundos e entre edificações, estão discriminados no Código de Obras.

Art. 4º - Será permitido, em todas as zonas, que as edificações sejam encostadas em duas divisas do lote, obedecendo-se os prismas de iluminação e ventilação, de acordo com o Código de Obras.

Art. 5º - Será mantido o uso das atuais edificações, desde que já licenciadas pelo Município até a data da aprovação desta lei.

li



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

- Art. 6º - Não serão concedidas licenças para reformas, modificações ou reconstruções de prédios já existentes, cujo uso esteja em desacordo com as normas de uso do solo estabelecidas por lei, a não ser aquelas obras essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.
- Art. 7º - Declara-se "non aedificandi" a faixa de terra de / 25,00 m (vinte e cinco metros) na orla de todas as lagoas existentes no Município de Macaé.
- Art. 8º - Declara-se "non aedificandi" as faixas de marinha, podendo entretanto o Poder Público nelas executar obras consideradas de utilidade pública ou interesse social, ouvido o Serviço de Patrimônio da União.
- Art. 9º - As edificações ao longo das estradas municipais, estaduais e federais, deverão obedecer a um afastamento/mínimo de 5,00 m (cinco metros), a contar dos limites da faixa de domínio.
- Art. 10 - As edificações ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, deverão obedecer aos seguintes afastamentos mínimos de suas margens:
- I - 5,00 m (cinco metros), para rios de menos de 10 (dez) metros de largura;
 - II - igual à metade da largura dos cursos d'água que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de // distância entre as margens.
- Art. 11 - É proibida a construção em uma faixa de 10,00 m (dez) metros ao longo das margens das valas.
- Art. 12 - Os postos de gasolinas e serviços de lavagem e lubrificação de autos não podem ser localizados em terrenos que façam limite ou sejam atravessados por valas e canais.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

- 3
- Art. 13 - Em todas as zonas é obrigatório a construção de fossa séptica para as edificações, havendo ou não rede de esgoto.
- Art. 14 - Qualquer desmembramento ou loteamento popular permitido nesta lei, deverá obedecer aos seguintes parâmetros:
- I - lote mínimo - 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados);
 - II - testada mínima - 8,00 m (oito metros);
 - III - taxa de ocupação máxima - 60% (sessenta por cento);
 - IV - número máximo de pavimentos - 2 (dois).
- Art. 15 - Determinados usos considerados especiais por seu porte e características, como Estádios, Hospitais, Universidades, Terminais de Carga, campos de pouso, VETADDO, terão sua localização determinada pela Prefeitura Municipal, com a autorização do Poder Legislativo.
- Art. 16 - As edificações construídas ao lado de bens tombados deverão manter um afastamento lateral mínimo de 2,00m (dois metros).
- Art. Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá enviar ao Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural (INEPAC) para consulta, os projetos de edificação localizados no entorno de bens tombados.
- Art. 17 - A Prefeitura Municipal baixará decreto definindo o sistema viário principal de Macaé e regularizando o alinhamento, bem como o recuo obrigatório nas vias que vierem a compor o referido sistema.
- Art. 18 - Nas edificações em que se exija vagas de garagem, poderão ser acrescentados tantos pavimentos quantos forem necessários para suprir o número de vagas exigido nesta lei.
- Art. 19 - No caso de haver pilotis, este será considerado como



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

um pavimento.

Art. 20 - As indústrias de médio e grande porte deverão se instalar em áreas rurais localizadas nos eixos das rodovias Rj- 168 e Rj- 106.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Seção I Das Categorias de Uso

Art. 21 - Para efeito da presente lei, os usos terão a seguinte/ classificação:

- I - Residencial Unifamiliar - quando na edificação existir uma única unidade residencial, Estão / incluídos neste caso, as vilas e os condomínios / os horizontais.
- II - Residencial Multifamiliar - quando na mesma e dificação existirem duas ou mais unidades resi denciais.
Exemplo: edifícios de apartamentos.
- III - Comercial Varejista Local - atividades volta das para a comercialização de produtos alimen tícios de consumo diário, artigos de uso domé s tico e vestuário, de localização compatível / com o uso residencial.
Exemplo: quitanda, açougue, padaria, mercearia, armarinho, sapataria, bazar, farmácia, loja de tecidos, supermercados e outros usos semelhan tes.
- IV - Comercial Varejista em Geral - atividades vol tadas para a comercialização de produtos de consumo eventual.
Exemplo: lojas de móveis, lojas de material de construção, lojas de ferragens, peças e acessó



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

5

rios para veículos, revendedores de automóveis e outros usos semelhantes.

- V - Comercial Atacadista - atividades voltadas para comercialização não varejista de produtos e de localização pouco compatível com o uso residencial.

Exemplo: depósitos de material de construção, depósitos de madeira, armazéns de estocagem de produtos alimentícios, ferro-velho, entre posto de mercadorias.

- VI - Comercial Especial - atividades comerciais peculiares, por seus efeitos perigosos, nocivos ou incômodos.

Exemplo: postos de venda de gás liquefeito de petróleo, depósito de inflamáveis, explosivos.

- VII - Serviços Locais - serviços voltados para atendimento, principalmente serviços pessoais, de alimentação, de consertos e reparos domésticos.

Exemplo: bombeiro, eletricitista, sapateiro, consultórios médicos e odontológicos, alfaiate, lavanderia, cabeleireiro, barbeiro, bar, /// lanchonete, pensão e outros usos assemelhados ou semelhantes.

- VIII - Serviços em Geral - atividades voltadas para atendimento eventual da população.

Exemplo:

Serviços de apoio - instituições bancárias, escritórios, agências de passagem;

Serviços de hospedagem - hotéis, motéis, pousadas, hotéis-fazendas;

Serviços de diversões - cinema, teatros, clubes, circos, parques, praças de esporte e instalações esportivas;

li



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Serviços de alimentação - restaurantes.

- IX - Serviços Especiais - atividades que, por suas características, podem causar incômodo, necessitando, portanto, de localização especial.
Exemplo: postos de gasolina, oficinas para autos, postos de lavagem e lubrificação de autos.
- X - Institucional - estabelecimentos, espaços ou instituições destinadas à educação, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública.
Exemplo: escolas, igrejas, áreas de recreação e postos de saúde, casas de saúde, repouso, asilos, sanatórios, ambulatórios, hospitais, museus, bibliotecas, repartições públicas.
- XI - Industrial de Pequeno Porte - indústrias que podem conviver com o uso residencial sem causar incômodo, e cuja área construída não ultrapassa 1.500,00 m (um mil e quinhentos metros).
Exemplo:
Mobiliário - armários embutidos, artigos de colchoaria, caixas para rádios e televisores;
Artefatos de couros, peles e produtos similares - selaria, malas, correias para máquinas;
Textil - meias, malharias, linhas, artigos de passamanaria, redes, artigos de cordaria, sacos, tapeçaria, artigos de uso doméstico.
Vestuário - calçados e confecções;
Produtos alimentares - refeições conservadas, conservas de frutas, legumes, fabricação de doces, condimentos, balas, bombom, padaria e confeitaria, pastelaria, sorvetes, bolos e tortas geladas;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

7

Editorial e gráfica - edição e impressão de periódicos, impressão de material escolar de material para usos industriais, comerciais e de propaganda;

Diversos - lapidação de pedras preciosas, artigos de joalheria e ourivesaria, bijouteria, instrumentos musicais, vassouras, brinquedos.

XII - Industrial de Médio e Grande Porte - indústrias que não podem conviver com uso residencial por causar incômodo, e que necessitam / de área construída superior a 1.500,00 m² // (um mil e quinhentos metros quadrados).

Exemplo:

Produtos minerais não metálicos - britamento de pedras, fabricação de telhas, tijolos, azulejos, canos, manilhas, aparelhamento de mármore e outras pedras;

Metalúrgicas - tais como serralheria;

Mecânicas ↓

Material elétrico e comunicações;

Material de transporte;

Madeira - tais como serraria.

Mobiliário - móveis de madeira envernizados, encerados, revestidos de lâminas plásticas para uso industrial, comercial, profissional e residencial, móveis de metal, persianas;

Papel e papelão; Borracha; química; perfumaria, sabões e velas; produtos de matérias plásticas; textil; produtos alimentares; fumo; editorial e gráfica.

Art. 22 - O uso institucional é permitido em todas as zonas des-
de que não tome as características de uso especial, /
conforme definido no artigo 15 desta Lei.

li



Seção II

Da Divisão e Caracterização das Zonas

- Art. 23 - Para efeito desta lei, fica dividido o território do Município de Macaé, nas seguintes zonas, sem prejuízo da divisão em distritos;
- I - área urbana;
 - II - área de expansão urbana;
 - III - área rural.
- Art. 24 - Considera-se área urbana a que possua pelo menos 2 (dois) dos seguintes melhoramentos mantidos pelo poder público, conforme é estabelecido em legislação federal:
- I - meio-fio ou calçamento;
 - II - abastecimento de água;
 - III - sistema de esgotos sanitários;
 - IV - rede de iluminação pública, com ou sem postea-mento para distribuição domiciliar;
 - V - escola primária ou posto de saúde a uma distância de 3 Km da parte considerada.
- Art. 25 - Considera-se área de expansão urbana, as áreas situadas na periferia das áreas urbanas com potencial de urbanização e definidas na presente lei.
- Art. 26 - Considera-se área rural, todo o restante do território municipal, excluídas as áreas urbanas e de expansão urbana.
- Art. 27 - As áreas rurais serão regidas pela legislação federal / pertinente e pelas normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).
- Art. 28 - O lote mínimo para sítios de recreio, nos loteamentos / situados em área rural, deverá ser de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), de acordo com normas (de) Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

9

Art. 29 - As áreas urbanas e de expansão urbana, ficam divididas nas seguintes zonas:

- I - Zona Mista - ZM;
- II - Zonas Residenciais - ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, e ZR-5;
- III - Zonas de Expansão Urbana - ZEU-1, ZEU-2 e ZEU-3;
- IV - Zonas Especiais - ZE-1 e ZE-2;
- V - Zona Especial Institucional - ZEI;
- VI - Zona de Sítios de Recreio - ZSR.

Parágrafo Único - Estas zonas estão demarcadas nos mapas de zoneamento, em escala 1:20.000 (um por vinte mil) e 1:5.000 (um por cinco mil), que acompanham esta lei e dela fazem parte integrante.

Art. 30 - A descrição dos limites de cada zona será estabelecida por decreto do Executivo Municipal.

Subseção I

Da Zona Mista (ZM)

Art. 31 - O parcelamento e uso do solo da ZM obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 32 - Nos trechos da Avenida Rui Barbosa, Rua Teixeira de Gouveia e Avenida Feliciano Sodré, pertencentes à ZM, não serão permitidos os usos comercial atacadista, serviços especiais e industriais de pequeno porte, além dos demais que não forem permitidos para a zona.

Art. 33 - Nos edifícios mistos e residenciais localizados na ZM, é obrigatória a destinação de vagas de garagem, no equivalente a 1 (uma) única vaga por unidade residencial

Art. 34 - Na ZM será permitida a construção de vilas, obedecidas as disposições do Capítulo XI, Seção III, do Código de Obras, não se admitindo condomínio horizontal.

Subseção II

Da Zona Residencial 1 (ZR-1)

Art. 35 - O parcelamento e uso do solo na ZR-1 obedecerão às res



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

10

trições indicadas no Quadro I.

Art. 36 - No caso de edificações para hotéis, na ZR-1, será exigida uma vaga de garagem para cada 2 (dois) quartos ou apartamentos e nas edificações multifamiliares de uso misto, será exigida 1 (uma) vaga de garagem por unidade residencial.

Art. 37 - Na ZR-1, será permitida a construção de vilas, obedecendo as disposições do Capítulo XI, Seção III, do Código de Obras.

Subseção III

Da Zona Residencial 2 (ZR-2)

Art. 38 - O parcelamento e uso do solo na ZR-2 obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 39 - Na ZR-2 será permitida mais de uma edificação por lote, desde que seja mantida a taxa de ocupação exigida para a zona.

Art. 40 - Nesta zona será permitida a utilização de planta proletária para edificações unifamiliares.

Art. 41 - Na ZR-2 será permitida a construção de vilas, obedecendo as disposições do Capítulo XI, Seção III, do Código de Obras, não se admitindo condomínio horizontal.

Subseção IV

Da Zona Residencial 3 (ZR-3)

Art. 42 - O parcelamento e uso do solo, na ZR-3, obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 43 - Na ZR-3 será obrigatório para todo e qualquer loteamento, que 20% (vinte por cento) da área a ser loteada seja parcelada em lotes populares, obedecendo as disposições da Lei de Parcelamento do Solo e os parâmetros exigidos no artigo 14 desta Lei.

Art. 44 - Será permitida na ZR-3 mais de uma edificação por lote, desde que seja mantida a taxa de ocupação exigida para a área.

li



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 45 - Será permitida a utilização de plantas proletárias para edificações unifamiliares na ZR-3.

Art. 46 - Na ZR-3 será permitida a construção de vilas, obedecidas as disposições do Capítulo XI, Seção III, do Código de Obras, não se admitindo condomínio horizontal.

Subseção V

Da Zona Residencial 4 (ZR-4)

Art. 47 - O parcelamento e uso do solo, na ZR-4, obedecerão às / restrições indicadas no Quadro I.

Art. 48 - Será permitido o máximo de 4 (quatro) pavimentos para edificações destinadas a hotel.

Parágrafo Único - Deverá ser previsto, no caso de edificações para hotel, área destinada a estacionamento, equivalente a 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos.

Art. 49 - Nesta zona serão permitidos condomínios horizontais, // obedecidas as disposições do Capítulo II, Seção II, da Lei de Parcelamento do Solo, não se admitindo vilas.

Subseção VI

Da Zona Residencial 5 (ZR-5)

Art. 50 - O parcelamento e uso do solo, na ZR-5, obedecerão às // restrições indicadas no Quadro I.

Art. 51 - Na ZR-5 não serão permitidos condomínios horizontais e vilas.

Subseção VII

Da Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1)

Art. 52 - O parcelamento e uso do solo na ZEU-1 obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 53 - Nesta zona serão permitidos condomínios horizontais, // obedecidas as disposições do Capítulo II, Seção II, da Lei de Parcelamento do Solo, não se admitindo vilas.

Subseção VIII

Da Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2)

64



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 54 - O parcelamento e uso do solo na ZEU-2 obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 55 - Será obrigatório para todo e qualquer loteamento, nesta zona, que 20% (vinte por cento) da área a ser loteada seja parcelada em lotes populares, obedecidas as disposições da Lei de parcelamento do Solo e as restrições de que trata o artigo 14 desta lei.

Art. 56 - Será permitida a construção de vilas, obedecidas as disposições do Capítulo XI, Seção III, do Código de Obras, não se admitindo condomínio horizontal.

Subseção IX

Da Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3)

Art. 57 - O parcelamento e uso do solo na ZEU-3 obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 58 - Na área da ZEU-3, situada entre a Rodovia Amaral Peixoto e o Canal Campos-Macaé, será obrigatório para todo e qualquer loteamento que 20% (vinte por cento) da área a ser loteada seja parcelada em lotes populares, obedecidas as disposições da Lei de parcelamento do Solo e as restrições de que trata o artigo 14 desta lei.

Art. 59 - Serão permitidos condomínios horizontais na ZEU-3, obedecidas as disposições do Capítulo II, Seção II, da Lei de Parcelamento do Solo, não se admitindo vilas.

Subseção X

Da Zona Especial 1 (ZE-1)

Art. 60.- No caso de recuperação da ZE-1, através de drenagem e a terra, esta área passará a integrar a ZR-2, obedecendo às restrições para a ZR-2 que constam desta Lei.

Subseção XI

Da Zona Especial 2 (ZE-2)

Art. 61 - No caso de recuperação da ZE-2, através de drenagem e a terra, esta área passará a integrar a ZR-3, obedecendo às restrições para a ZR-3 que constam desta Lei.

Subseção XII

Da Zona Especial Institucional (ZE I)

Macaé
1982

18



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 62 - O parcelamento e o uso do solo da ZE I obedecerão a parâmetros especiais, cuja definição ficará a critério da Prefeitura Municipal, quando da eventual mudança // dos usos atuais.

Subseção XIII

Da Zona de Sítios de Recreio (ZSR)

Art. 63 - O parcelamento e uso do solo da ZSR obedecerão às restrições indicadas no Quadro I.

Art. 64 - Os projetos de parcelamento para sítios de recreio, nesta zona, deverão ser submetidos ao Instituto Nacional/ de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), após parecer da Prefeitura Municipal e não poderão ter lotes inferiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65 - Para os fins desta lei, adotam-se as seguintes definições técnicas:

- I - AFASTAMENTO - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada. Os afastamentos podem ser: frontais, laterais e de fundos;
- II - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - tipo de parcelamento do solo, caracterizado por um conjunto residencial formado por edificações unifamiliares, em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e // serviços comuns, sob administração privada, e leita pelos condôminos e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos;
- III - DESMEMBRAMENTO - parcelamento da terra sem criação de novas vias públicas;
- IV - FAIXA "NON AEDIFICANDI" - faixa de terreno onde a construção é proibida;
- V - PARCELAMENTO - divisão de uma área em lotes autônomos, sob a forma de loteamento ou desmembramento;

M



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

- VI - TAXA DE OCUPAÇÃO - percentagem da área do lote a ser ocupado pela projeção horizontal da construção;
- VII - TESTADA DO LOTE - linha que separa o lote do logradouro público, e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município;
- VIII - VILA - agrupamento de unidades residenciais // com acesso por rua privativa, sendo considerada como forma de ocupação do solo essencialmente urbana e como opção à verticalização;
- IX - ZONA - área claramente delimitada, caracterizada pela predominância de um ou mais usos, e com formas homogêneas de aproveitamento do lote;
- X - ZONEAMENTO - É o conjunto de medidas que tem por finalidade permitir à Prefeitura Municipal controlar o uso da terra quanto à intensidade de sua utilização e atividades adequadas para cada uma delas.

Art. 66 - A Prefeitura Municipal consultará a Fundação Estadual de Engenharia do Meio-Ambiente (FEEMA), sobre todos os projetos industriais que lhe forem apresentados.

Art. 67 - Para os casos de não cumprimento do disposto nesta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na Lei de Parcelamento e Código de Obras.

Art. 68 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação serão apreciados pela Prefeitura Municipal.

Art. 69 - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 16 de maio de 1979.


Carlos Emir Mussi

Prefeito

185

Registro fls. <u>125-1348</u> Lv. <u>14</u>
Publicação: _____
Edição de _____

Decreto nº 030/80.

O Prefeito Municipal de Ypiranga
no uso de suas atribuições
legais e obedecendo o art.
30 da Lei nº 676/79, de 16-
05-79, "reaproveitamento do uso
do solo do Município de
Ypiranga".

DECRETA:

Art. 1º. Ficam descritas os limites das ZM II
(Zona Mista) e residenciais 1 e 2 (ZR-1
e ZR-2), como segue:

Zona Habitada - área compreendida entre a rua João Cabestano, rua Veríssimo de Sá, rua Rui Barbosa, entre as ruas De Felício, Manoel e Firacente, ruas Silva, Jardim, visconde de Albuquerque, Felício Manoel e Av. Incidência Godói.

Zona Residencial 1: Área compreendida entre a Avenida Incidência Godói a partir da rua Felício Manoel, braço morto da Rua Yacaciata a ponte existente na Estrada de ferro Leopoldina, toda extensão da linha férrea com direção sul até encontrar o prolongamento da Rua Estelina Quintana, Rua Teixeira de Gouveia até a confluência com a Alameda de São Vasconcelos, Av. João XXIII, Av. Rui Barbosa a partir da rua Firacente, rua Abílio Moreira de Aguiar, Av. Elias Aguiar, ruas da Igualdade, Augusto Cardalho e Benedito Sacchetta fechando com o início da rua João Cabestano.

Zona Residencial 2: Área compreendida entre a Avenida Amoral Geixoto (passagem de nível da Rua de Sant'Ana) ruas Xangô Menim

alguns m. 02/04/82, para a área não abrangida do loteamento. Sérgio Francisco Alves embebedado, ficando assim excluído da Z.R. 5 - baseada no loteamento n.º 039/82.

