

medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias correrão por conta do Responsável pelo empreendimento.

Art. 28 – Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 29 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

São Gonçalo, 09 de julho de 2018.

JOSÉ LUIZ NANJI  
Prefeito

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2018

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2009 – PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO, REVOGANDO A LEI Nº 268/2010 E AS DEMAIS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e EU SANCIONO a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º – Ficam alterados os Anexos I e II e seus incisos I e II, respectivamente, e ficam revogados os Anexos III, IV, V, VI, VII e VIII e seus incisos III, IV, V, VI, VII e VIII, respectivamente, do Art. 6º, passando o artigo a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º – Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I – Anexo I – Perímetro do Município;  
II – Anexo II – Macrozonas.”

Art. 2º – Fica alterada redação do Art. 7º, inciso XIX, vigorando com a seguinte redação:

“XIX – zonas de uso: subdivisões das Macrozonas, determinadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, onde são estabelecidas as normas de uso e ocupação específicas.”

Art. 3º – Fica alterada redação do Art. 19, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 19 – Ficam instituídas as seguintes Macrozonas integradas no Município de São Gonçalo, conforme Anexo II desta Lei Complementar:

I – M1 – Macrozona de Preservação Ambiental;  
II – M2 – Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável;  
III – M3 – Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável.”

Art. 4º – Revoga os Artigos 20, 21, 22, 23, 24 e 25.

Art. 5º – Fica alterada a nomenclatura do Capítulo I, do Título III e a redação do Art. 26, vigorando com a seguinte redação:

“CAPÍTULO I – M1 – DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL”

“Art. 26 – Entende-se como M1 – Macrozona de Preservação Ambiental, as porções do território que contemplam as Unidades de Conservação da Natureza existentes e/ou que possam vir a ser criadas, cujo objetivo básico é a preservação da natureza e onde as áreas naturais são passíveis de proteção por suas características especiais.”

Art. 6º – Revoga os Artigos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34.

Art. 7º – Fica alterada a nomenclatura do Capítulo II, do Título III e a redação do Art. 35, vigorando com a seguinte redação:

“CAPÍTULO II – M2 – DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL”

“Art. 35 – Entende-se como M2 – Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável, as porções do território destinadas a proteger e incentivar o uso adequado da terra e dos recursos naturais, nas áreas com potencial para a agricultura familiar e assentamentos rurais.”

Art. 8º – Cria-se o Capítulo III, do Título III e a redação do Art. 35-A, vigorando com a seguinte redação:

“CAPÍTULO III – M3 – DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL”

“Art. 35-A – Entende-se como M3 – Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável, as porções do território que conciliam o crescimento da cidade com a sua qualificação ambiental. Sendo o planejamento e a gestão urbana meios para se promover o desenvolvimento socioespacial da cidade de forma ordenada e consciente.”

Art. 9º – Revoga os Artigos 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 43.

Art. 10 – Cria-se o Parágrafo Único do Art. 55, vigorando com a seguinte redação:

“Parágrafo Único. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS coincidem com as Áreas Especiais de Interesse Social – A2, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.”

Art. 11 – Revoga o Art. 59 e seu parágrafo único.

Art. 12 – Fica alterada redação do Art. 61, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 61 – Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos instrumentos previstos no art. 54 desta Lei Complementar, de acordo com os incisos I e II do §4º do art. 182 da Constituição Federal e com os §1º, 2º e 3º, do art. 7º, da Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, os lotes ou glebas não edificadas, subutilizados ou não utilizados, que estejam localizados na:

I – M2 – Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável;

II – M3 – Macrozona de Desenvolvimento Urbano Sustentável.”

Art. 13 – Fica alterada redação do Art. 78, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 78 – O Poder Executivo poderá outorgar de forma onerosa, autorização para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até os limites máximos, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 14 – Revoga o Art. 82.

Art. 15 – Revoga o parágrafo único do Art. 98.

Art. 16 – Revoga os Art. 101.

Art. 17 – Revoga o Art. 116.

Art. 18 – Revoga o Art. 120 e seu parágrafo único.

Art. 19 – Fica revogada a Lei Nº 268/2010 e as demais disposições em contrário.

Art. 20 – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

São Gonçalo, 09 de julho de 2018.

JOSÉ LUIZ NANJI  
Prefeito

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 032/2018

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO, REVOGANDO AS LEIS Nº 315/2010, Nº 316/2010, AS LEIS COMPLEMENTARES Nº 007/2010, Nº 011/2011, Nº 016/2011, Nº 019/2011, Nº 002/2012, Nº 020/2012, OS DECRETOS Nº 001/2012, Nº 305/2012, Nº 158/2015 E AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e EU SANCIONO a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

#### CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS

Art. 1º – A presente Lei Complementar dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Gonçalo.

Art. 2º – Esta Lei Complementar tem por objetivos:

I – Promover o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano e socioambiental sustentável;

II – Incentivar a ocupação e o adensamento dos locais mais bem-dotados de mobilidade e infraestrutura urbana;

III – Promover a implantação das atividades no território, de forma a minimizar os impactos de vizinhança e ambiental;

IV – Preservar as Unidades de Conservação da Natureza que existem e que possam vir a ser criadas;

V – Considerar as interferências existentes do território que possam impactar na ocupação de áreas, sejam de caráter ambiental, cultural, turística ou social, entre outros.

VI – Adotar parâmetros urbanísticos adequados para cada categoria de zona de uso.

#### CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º – As definições para as terminologias utilizadas nesta Lei Complementar encontram-se descritas no Anexo III.

#### CAPÍTULO III – DA CATEGORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 4º – O território municipal será categorizado por Zonas de Uso, que poderão ser sobrepostas por Áreas Especiais.

Art. 5º – As Zonas de Uso consistem na categorização do território seguindo critérios próprios de diferenciação de

cada uma destas. Ditarão os padrões de ocupação, tais como parâmetros urbanísticos a serem adotados e os tipos de uso permitidos;

Art. 6º – As Áreas Especiais consistem em porções do território com algum aspecto importante a ser considerado e sua indicação garantirá que a ocupação do território se dê de forma mais segura e sustentável. As restrições de ocupação dadas pelas Áreas Especiais prevalecerão sobre ao que for permitido pelas Zonas de Uso que estiverem sendo sobrepostas. Estas áreas poderão ser ocupadas seguindo regulamentação específica, caso exista, e desde que cumpridas as exigências e a anuência dos órgãos competentes pela interferência.

#### SEÇÃO I – DAS ZONAS DE USO

Art. 7º – As Zonas de Uso são as seguintes:

- I – Z1: Zona de Preservação Ambiental;
- II – Z2: Zona de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- III – Z3: Zona de Expansão Urbana Controlada;
- IV – Z4: Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável;
- V – Z5: Zona de Estruturação Urbana Primária;
- VI – Z6: Zona de Estruturação Urbana Secundária;
- VII – Z7: Zona de Estruturação Urbana Terciária;
- VIII – Z8: Zona Múltipla.
- IX – Z9: Zona Estratégica.

Parágrafo Único. As delimitações das Zonas de Uso encontram-se no Anexo I desta lei Complementar.

#### SUBSEÇÃO I – DA Z1: ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 8º – Entende-se como Z1 – Zona de Preservação Ambiental, as porções do território que contemplam as Unidades de Conservação da Natureza existentes e/ou que possam vir a ser criadas, e onde as áreas naturais são passíveis de proteção por suas características especiais, cujo objetivo básico é a preservação da natureza.

Parágrafo Único. A permissão ou restrição ao uso e ocupação do solo nesta Zona se dará através das regulamentações ambientais aplicáveis em cada caso.

#### SUBSEÇÃO II – DA Z2: ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL

Art. 9º – Entende-se como Z2 – Zona de Desenvolvimento Rural Sustentável, as porções do território destinadas a proteger e incentivar o uso adequado da terra e dos recursos naturais, nas áreas com potencial para a agricultura familiar e assentamentos rurais.

#### SUBSEÇÃO III – DA Z3: ZONA DE EXPANSÃO URBANA CONTROLADA

Art. 10 – Entende-se como Z3 – Zona de Expansão Urbana Controlada, as porções do território municipal que poderão ser ocupadas, porém sob controle, visto que há carências de infraestrutura, mobilidade local e concentração de áreas de controle socioambiental.

#### SUBSEÇÃO IV – DA Z4: ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 11 – Entende-se como Z4 – Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável, as porções do território que, por possuírem facilidade de acesso e de escoamento de produtos, pretende-se estimular atividades econômicas, principalmente, de ordem logística e industrial.

#### SUBSEÇÃO V – DA Z5: ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA

Art. 12 – Entende-se como Z5 – Zona de Estruturação Urbana Primária, as porções do território junto aos eixos de grande mobilidade e oferta de infraestrutura urbana. Estimula-se a ocupação dessas áreas para garantir um melhor aproveitamento do espaço urbano.

#### SUBSEÇÃO VI – DA Z6: ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SECUNDÁRIA

Art. 13 – Entende-se como Z6 – Zona de Estruturação Urbana Secundária, as porções do território que possuem certa mobilidade e infraestrutura urbana. Estimula-se também a ocupação dessas áreas, porém com menor intensidade que a Z5, garantindo também nesse caso, melhor aproveitamento do espaço urbano.

#### SUBSEÇÃO VII – DA Z7: ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA TERCIÁRIA

Art. 14 – Entende-se como Z7 – Zona de Estruturação Urbana Terciária, as porções do território que possuem pouca mobilidade e infraestrutura urbana, porém tratam-se de eixos

de importância para a localidade na qual se inserem e poderão, através de estímulos, vir a se tornarem uma zona de estruturação urbana de maior hierarquia.

#### SUBSEÇÃO VIII – DA Z8: ZONA MÚLTIPLA

Art. 15 – Entende-se como Z8 – Zona Múltipla, as porções do território com concentração de construções habitacionais, onde é permitido também usos diversos que tenham pouco impacto à vizinhança local.

#### SUBSEÇÃO IX – DA Z9: ZONA ESTRATÉGICA

Art. 16 – Entende-se como Z9 – Zona Estratégica, as porções do território destinadas a tipos de uso diversos ligados a ocupações das Forças Armadas do Brasil.

#### SEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 17 – As Áreas Especiais são as seguintes:

- I – A1: Área Especial de Controle Socioambiental;
- II – A2: Área Especial de Interesse Social;
- III – A3: Área Especial de Interesse Urbanístico;
- IV – A4: Área Especial de Interesse Cultural e Turístico;
- V – Áreas Especiais Complementares.

#### SUBSEÇÃO I – DA A1: ÁREA ESPECIAL DE CONTROLE SOCIOAMBIENTAL

Art. 18 – Entende-se por A1 – Área Especial de Controle Socioambiental, as seguintes porções do território:

- I – Zonas de amortecimento das Unidades de Conservação da Natureza;
- II – Entorno de Unidades de Conservação da Natureza existentes e/ou que possam vir a ser criadas;
- III – Faixas Marginais de Proteção de Corpos Hídricos;
- IV – Locais com Risco de Movimentação de Massa;
- V – Locais com Risco de Alagamentos;
- VI – Locais com terreno contaminado;
- VII – Cemitérios;
- VIII – Pedreiras.

Parágrafo Único. A delimitação das Áreas Especiais de Controle Socioambiental encontra-se no Anexo II desta Lei Complementar.

#### SUBSEÇÃO II – DA A2: ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 19 – Entende-se por A2 – Área Especial de Interesse Social, as porções do território onde haja ocupação consolidada não formal e/ou interesse na regulamentação urbanística e na regularização jurídica da terra. Locais onde tenham sido implantadas construções habitacionais para população de baixa renda ou onde haja interesse em promover a construção para esta.

Parágrafo Único. A delimitação das Áreas Especiais de Interesse Social se dará por regulamentação específica.

#### SUBSEÇÃO III – DA A3: ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO

Art. 20 – Entende-se por A3 – Área Especial de Interesse Urbanístico, as porções do território onde há interesse na implantação de projetos visando transformações urbanísticas, estruturais e/ou provê-las de equipamentos urbanos e serviços públicos. Integrará esta categoria ainda, as áreas propostas para a implementação de uma Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo Único. A delimitação das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico se dará por regulamentação específica.

#### SUBSEÇÃO IV – DA A4: ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL E TURÍSTICO

Art. 21 – Entende-se por A4 – Área Especial de Interesse Cultural e Turístico, as porções do território onde há interesse público de aproveitar o potencial turístico e cultural, sendo necessários investimentos, regulamentações e intervenções específicas.

Parágrafo Único. A delimitação das Áreas Especiais de Interesse Cultural e Turístico se dará por regulamentação específica.

#### SUBSEÇÃO V – DAS ÁREAS ESPECIAIS COMPLEMENTARES

Art. 22 – Poderão ser criadas e delimitadas Áreas Especiais Complementares, a serem dadas por regulamentação específica.

#### CAPÍTULO IV – DA CATEGORIZAÇÃO DOS TIPOS DE USO

Art. 23 – Os Tipos de Uso serão categorizados quanto aos seguintes aspectos:

- I — Atividades;
- II — Portes.

Art. 24 – Os tipos de uso serão permitidos ou proibidos, segundo a Zona de Uso em que se situam, conforme descrição:

I — Permitidos: são tipos de usos compatíveis com a principal destinação da zona de uso;

II — Proibidos: são tipos de usos incompatíveis com a principal destinação da zona de uso. Consistirão em todos os tipos de uso que não forem citados como permitidos no Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 25 – Os tipos de uso proibidos serão tolerados em determinada zona de uso, desde que já estejam instalados e com alvará de funcionamento definitivo, emitido pelo órgão municipal competente, até a data de publicação da presente lei complementar.

§ 1º – A construção em que se encontra instalado o tipo de uso proibido pela presente lei complementar, não poderá sofrer ampliações, e o tipo de uso não poderá ser substituído por qualquer outro proibido.

§ 2º – Na construção citada no parágrafo anterior, só será permitida a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 26 – A discriminação dos Tipos de Uso permitidos em cada Zona de Uso está disposta no Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 27 – A permissibilidade dos Tipos de Uso em cada Zona de Uso, não invalidam as restrições dadas pelo Licenciamento Ambiental e/ou Estudo / Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), quando for o caso.

#### SEÇÃO I – DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 28 – As atividades serão classificadas como:

- I — U1 – Habitacional;
- II — U2 – Comercial / Serviços e/ou Institucional;
- III — U3 – Industrial;
- IV — U4 – Agropecuário;
- V — U5 – Extrativista;
- VI — U6 – Ambientalmente Sustentável.

Parágrafo Único. A listagem das atividades por tipo de classificação, estão dispostas no Anexo IV desta Lei Complementar.

##### SUBSEÇÃO I – DO U1: HABITACIONAL

Art. 29 – Entende-se por U1 – Habitacional, a atividade para fins de moradia, podendo ser categorizada como:

- I — Habitação Unifamiliar, podendo, ou não, estar em lote compartilhado;
- II — Habitação Multifamiliar, dispostas em grupos verticais ou horizontais;

##### SUBSEÇÃO II – DO U2: COMERCIAL / SERVIÇO E/OU INSTITUCIONAL

Art. 30 – Entende-se por U2 – Comercial / Serviço e/ou Institucional, as atividades ligadas a comercialização de produtos e a prestação de serviços. E as atividades ligadas à utilidade pública, como educação, pesquisa, saúde, cultura, religião, recreação e lazer.

##### SUBSEÇÃO III – DO U3: INDUSTRIAL

Art. 31 – Entende-se por U3 – Industrial, as atividades destinadas à produção, transformação, montagem e acondicionamento de bens.

##### SUBSEÇÃO IV – DO U4: AGROPECUÁRIO

Art. 32 – Entende-se por U4 – Agropecuário, as atividades destinadas à produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura.

##### SUBSEÇÃO V – DO U5: EXTRATIVISTA

Art. 33 – Entende-se por U5 – Extrativista, as atividades de extração mineral e vegetal.

##### SUBSEÇÃO VI – DO U6: AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL

Art. 34 – Entende-se por U6 – Ambientalmente Sustentável, as atividades de pesquisa do ambiente local, educação ambiental, manejo sustentável e ecoturismo.

#### SEÇÃO II – DA CLASSIFICAÇÃO DOS PORTES

Art. 35 – Os portes serão classificados como:

- I — P: Pequeno;
- II — M: Médio;
- III — G: Grande.

Art. 36 – Os portes serão dimensionados de acordo com o potencial de concentração de pessoas no local, conforme indicação do Anexo VI desta Lei Complementar.

#### SEÇÃO III – DOS POTENCIAIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DE VIZINHANÇA

Art. 37 – Para garantir que a ocupação do território se dê de forma mais segura e sustentável, os tipos de uso a serem implantados através de construções novas ou já existentes, bem como para acréscimos, deverão ter os seus potenciais impactos ambientais e de vizinhança analisados.

Art. 38 – Os potenciais impactos ambientais serão dados conforme o Sistema de Licenciamento Ambiental – SLAM (do Instituto Estadual do Ambiente - INEA RJ), ou qualquer outro que venha a ser utilizado pelo Município. Quando o tipo de uso for classificado com potenciais impactos ambientais, sejam quais forem, prevalecerão as restrições de ocupação justificadas no respectivo Licenciamento Ambiental sobre ao que for permitido pelas Zonas de Uso.

Art. 39 – Os tipos de uso que forem classificados como porte M – Médio e porte G – Grande deverão, obrigatoriamente, apresentar o Estudo / Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV). Será obrigatória, ainda, a apresentação deste para todos os tipos de uso que, segundo o Sistema de Licenciamento Ambiental – SLAM (do Instituto Estadual do Ambiente - INEA RJ), ou qualquer outro que venha a ser utilizado pelo Município, necessitem de Estudo / Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

#### CAPÍTULO V – DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

##### SEÇÃO I – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 40 – As condições de ocupação do solo são definidas para cada Zona de Uso, ficando condicionadas à observância dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I — Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo;
- II — Taxa de Permeabilidade Mínima;
- III — Taxa de Ocupação Máxima;
- IV — Afastamentos Mínimos;
- V — Altura Máxima;
- VI — Quantidade de Vagas Mínimo.

##### SUBSEÇÃO I – DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO

Art. 41 – O coeficiente de aproveitamento é o índice que determina a relação entre a área total construída e a área do terreno, e é resultante do seguinte cálculo:

$CA(b,m) = ATC / AT$ , onde:

CA(b,m) = Coeficiente de Aproveitamento;

ATC = Área Total Construída;

AT = Área do Terreno.

Art. 42 – O coeficiente de aproveitamento pode ser:

- I — Básico (CAb) – potencial construtivo inerente aos terrenos e o qual não caberá contrapartida financeira por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II — Máximo (CAM) – potencial construtivo que não pode ser ultrapassado.

Art. 43 – Entende-se como Área Adicional do Potencial Construtivo (AA), a quantidade de área construída passível de cobrança de contrapartida financeira, por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que é resultante do seguinte cálculo:

$AA = [ATC - (AT \times CAb)]$ , onde:

AA = Área Adicional do Potencial Construtivo;

ATC = Área Total Construída;

AT = Área do Terreno;

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico;

Parágrafo Único. A Outorga Onerosa do Direito de Construir se dará por regulamentação específica.

Art. 44 – Os Coeficientes de Aproveitamento Básicos (CAb) e Máximos (CAM) para cada Zona de Uso estão dispostas no Anexo VI desta Lei Complementar.

##### SUBSEÇÃO II – DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Art. 45 – A taxa de permeabilidade se constitui das áreas livres para cobertura vegetal sobre solo natural e é a relação entre a área permeável do terreno e área do terreno, sendo resultante do seguinte cálculo:

$TP = AP / AT$ , onde:

TP = Taxa de Permeabilidade;

AP = Área Permeável do Terreno;

AT = Área do Terreno;

Art. 46 – As Taxas de Permeabilidade Mínimas para cada Zona de Uso estão dispostas no Anexo VI desta Lei Complementar.

#### SUBSEÇÃO III – DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

Art. 47 – A Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da construção e a área do terreno, sendo resultante do seguinte cálculo:

TO = APH / AT, onde:

TO = Taxa de Ocupação;

APH = Área da Projeção Horizontal da Construção;

AT = Área do Terreno;

Art. 48 – Não serão computados para efeito de cálculo da Área da Projeção Horizontal da Construção (APH), os seguintes elementos construtivos:

I – Balanços;

II – Área de construção em pavimentos semi e/ou totalmente enterrados;

III – Pergolados;

IV – Marquises e Toldos;

V – Beirais.

Art. 49 – As Taxas de Ocupação Máximas para cada Zona de Uso estão dispostas no Anexo VI desta Lei Complementar.

#### SUBSEÇÃO IV – DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

Art. 50 – Os Afastamentos consistem nas distâncias entre os planos das fachadas às divisas (Frontal, Laterais e Fundos) do terreno, descontadas as projeções dos Beirais.

Art. 51 – Nos casos de terrenos com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais quantas forem as frentes do terreno para os logradouros, sendo os demais afastamentos considerados laterais.

Art. 52 – Os afastamentos laterais e de fundos em construções que possuem fachadas cegas (sem abertura de vãos) poderão ser nulos em toda a altura da construção.

Art. 53 – O afastamento frontal mínimo das construções, quando voltadas para vias de uso privativo de condomínio urbanístico composto por lotes ou frações, será igual a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 54 – Os Afastamentos Mínimos para cada Zona de Uso estão dispostas no Anexo VI desta Lei Complementar.

#### SUBSEÇÃO V – DA ALTURA MÁXIMA

Art. 55 – Entende-se por Altura Máxima da construção, a medida vertical em metros entre o piso do pavimento de acesso principal da construção até a laje superior do último pavimento habitável.

Art. 56 – Não será considerada na medição da altura máxima da construção os pavimentos semi e/ou totalmente enterrados.

Art. 57 – As Alturas Máximas para cada Zona de Uso estão dispostas no Anexo VI desta Lei Complementar.

#### SUBSEÇÃO VI – DA QUANTIDADE DE VAGAS MÍNIMA

Art. 58 – A Quantidade de Vagas mínima exigida será resultante do seguinte cálculo:

$QV = (ATC - ACB) / FV$ , onde:

QV = Quantidade de Vagas;

ATC = Área Total Construída;

ACB = Área Construída de Garagem;

FV = Fator de Vagas;

§ 1º – Entende-se por Área Construída de Garagem (ACB), toda área coberta destinada ao abrigo e circulação de veículos.

§ 2º – Os Fatores de Vagas (FV), para cada Zona de Uso, estão dispostas no Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 59 – Essas quantidades serão as mínimas exigidas, porém, outras de maior grandeza poderão ser cobradas a critério da avaliação do EIV/RIV (Estudo / Relatório de Impacto de Vizinhança) quando este diagnosticar a necessidade.

#### CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS

Art. 60 – A verificação da Zona de Uso em que um terreno está inserido, deverá se dar por solicitação, através de formulário próprio, incluindo as coordenadas geográficas do meio da sua testada, ou dos vértices de todo o seu perímetro, dependendo do caso.

Art. 61 – Poderá ocorrer mais de uma Zona de Uso em um mesmo terreno, devido às medidas locais, às restrições ambientais, às restrições topográficas, ou às configurações das ocupações locais.

§ 1º No caso de uma dessas Zonas de Uso for a Z1 – Zona de Preservação Ambiental, independente da proporção, deverão ser informadas as diferentes Zonas e Uso para cada porção do terreno, com a descrição dos seus respectivos perímetros georreferenciados.

§ 2º Excetuando-se o disposto no parágrafo anterior, no caso de mais de uma Zona de Uso em que a menor proporção não ultrapasse 5% (cinco por cento) da área total do terreno, deverá ser informada a Zona de Uso de maior proporção para ser seguida no terreno como um todo.

§ 3º No caso de mais de uma Zona de Uso em que a menor proporção ultrapasse 5% (cinco por cento) da área total do terreno, deverão ser informadas as diferentes Zonas e Uso para cada porção do terreno, com a descrição dos seus respectivos perímetros georreferenciados.

#### CAPÍTULO V – DO MONITORAMENTO

Art. 62 – O monitoramento das transformações do território do Município deverá ser realizado para assegurar a aplicação e para que se façam os ajustes necessários desta Lei de Uso e Ocupação do Solo no decorrer do tempo.

Art. 63 – Para realização deste monitoramento deverá ser instituído um Núcleo Municipal para os Estudos e a Gestão do Território, constituído por Servidores Efetivos com formação Multidisciplinar, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da publicação desta Lei complementar.

#### CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64 – O Poder Público deverá definir junto ao Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de publicação desta Lei Complementar, sobre a permissibilidade de comercialização de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) para cada Zona de Uso, nos termos da Lei Estadual nº 4.945/2006 e Decreto Estadual nº 897/1976.

Art. 65 – O Uso e Ocupação do Solo deverá respeitar as Faixas de Domínio e/ou Áreas Non Aedificandi das Rodovias BR 101, RJ 100, RJ 104 e RJ 106, dadas pelos seus órgãos / entidades responsáveis pelas suas respectivas administrações, bem como o regramento e anuência de acesso para estas.

Art. 66 – Revogam-se as Leis nº 315/2010, nº 316/2010, as Leis Complementares nº 007/2010, nº 011/2011, nº 016/2011, nº 019/2011, nº 002/2012, nº 020/2012, os Decretos nº 001/2012, 305/2012, nº 158/2015 e as disposições em contrário.

Art. 67 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Gonçalo, 09 de julho de 2018.

JOSÉ LUIZ NANCI

Prefeito

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 033/2018.

DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO, REVOGANDO A LEI Nº 315/2010 E AS DEMAIS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e EU SANCIONO a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

#### SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS

Art. 1º – A presente Lei Complementar dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de São Gonçalo.

#### SEÇÃO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º – A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão emitida pelo Município, nos termos desta Lei Complementar, para o proprietário de um terreno construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) definidos para a Zona de Uso em que se insere, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante Contrapartida Financeira (CF), e de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e captar recursos financeiros que deverão ser aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

#### SEÇÃO III – DOS REQUISITOS

Art. 3º – Para a concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção deverá atender aos seguintes requisitos: