

## PROJETO DE LEI

"DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO CÓDIGO DE ZONEAMENTO EM TODO O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE MAGÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

### CÓDIGO MUNICIPAL DE ZONEAMENTO DE MAGÉ,

#### **Capítulo 1. Da Finalidade**

Art. 1 Fica instituído o código de zoneamento, uso e ocupação do solo do município de Magé.

Parágrafo unico: Poderão ser construídas edificações em terrenos que façam parte de parcelamento aprovado de acordo com o Código de Parcelamento.

#### **Capítulo 2. Da Organização Territorial**

Art. 2 Para fins de organização territorial e controle de uso do solo, o município divide-se em zonas, não necessariamente contínuas, delimitadas no Mapa de Perímetro Urbano e zoneamento do município em anexo, o qual se constitui parte integrante dessa Lei.

Art. 3 Estão estabelecidas pela Lei complementar nº 006/2016 – Novo Plano Diretor Municipal para o Desenvolvimento Sustentável do Município de Magé, no território do município de Magé, as seguintes zonas:

- I. Zona Residencial - ZRes, dividida em 02 subzonas (ZR1 e ZR2);
- II. Zona de Uso Diversificado - ZUDi;
- III. Zona Empresarial - ZEmp;
- IV. Zona de Uso Especial- ZUE, dividida em 5 subzonas (ZUE1, ZUE2, ZUE3, ZUE4 e ZUE 5);
- V. Zona Especial subdivida em 02 subzonas:
- VI. Zona de Especial Interesse Ambiental - ZEIA.
- VII. Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;
- VIII. Zona de Expansão Urbana - ZEU;
- IX. Zona Rural - ZR;

§ 1. As zonas urbanas possuem parâmetros com índices urbanísticos definidores das densidades admitidas em cada zona.

§ 2. Os índices urbanísticos que disciplinam o uso e ocupação do solo neste município encontram-se sintetizados no Anexo I - Índice de Aproveitamento de solo.

§ 3. Os usos admitidos nas zonas a que se refere o caput deste artigo desta lei

constam no Anexo II - Quadro de Usos Admitidos.

§ 4. Os setores urbanísticos serão objeto de parâmetros urbanísticos definidos nos Planos Estruturais da Macroárea e detalhados no PGU específico para a diretriz urbanística que visa resolver.

§ 5. A utilização do solo para fins não previstos no Quadro I desta lei estarão sujeitos à análise prévia do setor responsável da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo deste município no que diz respeito à compatibilidade do uso pretendido no imóvel e a zona na qual se insere.

§ 6. O zoneamento está diretamente relacionado às diretrizes de Macrozoneamento definidas no PD, Lei Complementar 006/2016 e estes compatibilizam interesses municipais a serem desenvolvidos nos Planos de Estruturação Urbana com interesses metropolitanos conforme diretrizes do PDDI.

§ 7. Os parâmetros de zona urbana estão condicionados às diretrizes de atendimento de abastecimento de água e acesso ao esgoto, conforme parecer emitido pelas concessionárias e pela secretaria municipal responsável pelo saneamento, transporte e infra estrutura.

### **Capítulo 3. DA ÁREA COMPROMETIDA COM A OCUPAÇÃO URBANA**

Art. 4 É considerada área comprometida com a ocupação urbana:

- I. Zona Residencial - ZRes dividida em ZRe 1 e ZRe2;
- II. Zona de Uso Diversificado - ZUDi;
- III. Zona de Expansão Urbana - ZEU;
- IV. Zona Empresarial - ZEmp;
- V. Zona de Uso Especial - ZUE, dividida em 5 subzonas (ZUE1, ZUE2, ZUE3, ZUE4 e ZUE5);
- VI. Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

§ 1. Os núcleos urbanos isolados definidos pela Lei Municipal Complementar 006/2016 – Novo Plano Diretor Municipal para o Desenvolvimento Sustentável do Município de Magé, também serão considerados como áreas comprometidas com a ocupação urbana, desde que obedecidos os parâmetros de uso estabelecidos para as zonas nas quais se inserem de acordo com o mapa de zoneamento em anexo a esta lei.

§ 2. Será considerada área comprometida com a ocupação urbana áreas que estiverem inseridas em Macroárea Urbana, conforme mapa anexo da Lei Complementar nº 006/2016 (Plano Diretor Municipal).

§ 3. Para os imóveis que se enquadrem no estabelecido no §2º será admitido o aproveitamento do imóvel constantes do Anexo I à presente Lei, até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante a aplicação dos instrumentos previstos no Capítulo 7 – Dos Instrumentos da Política Urbana Municipal e sua aplicação desta lei.

§ 4. A ZUE 5 é gravada em locais onde existem equipamentos urbanos ou de uso coletivo no município tanto em área urbana como de expansão urbana.

Art. 5 A cota 100 determina restrições às atividades urbanas no município de Magé.

## **Capítulo 4. Das Zonas**

### **Seção I Da Zona Rural**

Art. 6 Na Zona Rural deverá ser dada prioridade ao desenvolvimento de atividades relacionadas à produção rural orgânica e o reflorestamento comercial sustentável, práticas agroecológicas e a aplicação de técnicas e mecanismos que permitam a manutenção dos serviços ecossistêmicos pertinentes ao desenvolvimento sustentável e dos recursos naturais.

Parágrafo único: Para formas de uso no interior das Zonas Rurais diversos da atividade agrícola, condicionadas à permissão de que trata o caput deste artigo, deverão ter suas taxas e índices estabelecidos conforme as particularidades de cada caso e em conjunto entre a Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Agricultura Sustentável, com anuência da CPG - Comissão de Planejamento e Gestão.

Art. 7 Estão definidas como Zonas Rurais neste município, as áreas que compreendem os espaços não passíveis ao adensamento urbano, destinados à produção agropecuária e extrativista, onde predomina o uso rural, bem como as atividades de lazer e turismo ecológico, destinada à conservação dos recursos naturais.

Parágrafo um: A ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental é parte integrante e especial da Zona Rural.

Parágrafo dois: A abertura de vias em área rural está condicionada ao determinado no Código de Parcelamento do município, Capítulo CAPÍTULO 3 - Disposições Especiais, SEÇÃO I - Das vias de Comunicação.

Art. 8 A administração pública municipal promoverá a impugnação e as sanções cabíveis referentes ao parcelamento do solo em zonas rurais efetivados em desobediência às normas federais, estaduais, além do estabelecido na presente lei bem como na Lei que disciplina o parcelamento neste município.

Art. 9 A descaracterização de uma área rural em urbana será admitida somente quando esta estiver dentro do perímetro urbano e for classificada como urbana ou de expansão urbana.

§ 1. Caberá ao interessado protocolar na Secretaria de Habitação e Urbanismo a documentação necessária para análise do projeto e diretrizes de uso e ocupação.

§ 2. Prevalece em área rural, para efeitos desta lei, as diretrizes de uso rural previstas no INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, sendo que as descaracterizações de zoneamento, em expansão urbana, serão precedidas de inclusão da propriedade na PGV- Planta Geral de Valores, sendo o proprietário sujeito a cobrança do ITU- Imposto Territorial Urbano.

### **Seção II Da Zona de Expansão Urbana**

Art. 10 As zonas de expansão urbana são porções do território, inseridas dentro do Perímetro Urbano e entendidas como possíveis de receber uso e ocupação urbana.

Parágrafo único: O licenciamento de atividades na área de expansão urbana está condicionado ao parcelamento do solo e este deverá ser precedido por solicitação de diretrizes emitidas pela Secretaria de Habitação e Urbanismo, conforme Código de Parcelamento do Solo.

Art. 11 Em loteamentos previamente aprovados e inseridos em área de expansão urbana prevalecem os parâmetros de Uso previstos nos anexos desta lei, cabendo para para parcelamentos novos, a adoção dos parâmetros do Código de Parcelamento do Solo emitidos através das Diretrizes urbanísticas.

### Seção III Das Zonas Especiais

Art. 12 Na forma do exposto no Art. 172 da Lei Complementar nº 006/2016 (Plano Diretor) são consideradas zonas especiais áreas urbanas que necessitem de tratamento especial na definição de parâmetros urbanísticos e diretrizes específicas.

Art. 13 As Zonas Especiais, previstas serão divididas em áreas temáticas conforme a predominância da intervenção urbanística e ou requalificação urbanística que se deseja efetivar, sendo divididas em 2(duas) categorias:

- I. ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental.
- II. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

Parágrafo um: Nas ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, admite-se diversidade de usos desde que os mesmos não alterem condicionantes ambientais e paisagísticos relacionados à zona que se quer intervir.

Parágrafo dois: Na ZEIA, áreas de propriedade pública poderão utilizar instrumentos de transferência de construir auxiliar na preservação da área.

### Seção IV Da Zona Especial de Interesse Ambiental

Art. 14 As Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA - são compostas pelas unidades de conservação de proteção integral e de uso sustentável inseridas no município, além daquelas áreas caracterizadas pela predominância de elementos naturais e características de ordem fisiográfica, climática, paisagística e cultural, de tal forma relevantes que devam ser objeto de tratamento especial pela municipalidade.

Parágrafo único: Adicionalmente às áreas citadas no caput deste artigo, são considerados como ZEIA os fragmentos das unidades de conservação federais inseridas no município, além das áreas de preservação permanente, conforme estabelecido pelo Art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 15 As Zonas de Especial Interesse Ambiental são consideradas não edificantes para efeito desta lei e estão sujeitas à análise prévia e anuência da SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. Os critérios de que trata o caput deste artigo, relativos à ocupação humana na ZEIA deverão ser estabelecidos mediante Decreto do Poder Executivo Municipal, sob orientação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA.

Art. 16 A ZEIA gravada em cima de propriedade particular, classificada como ZEIA I,

terá parâmetros urbanísticos que permitam a permanência de edificações no lote, mas o adensamento será desaconselhado.

Parágrafo único: Nas ZEIAS privadas será permitido a transferência do potencial construtivo para outras zonas onde a atividade urbana for permitida desde que o proprietário se comprometa com o manejo da ZEIA conforme observado os parâmetros do Anexo I.

Art. 17 Nas ZEIAS onde serão admitidos o uso e ocupação sustentável e controlada do solo, o afastamento frontal será considerado como o afastamento em relação a todas as divisas do lote, dado a pouca incidência de vias públicas nestas áreas.

Art. 18 A renaturalização do loteamento é o processo destinado a promover a desafetação ou desapropriação de lotes ou de conjuntos de lotes e vias públicas em áreas onde a ocupação urbana é inadequada, sendo incentivada em ZEIA.

Parágrafo único. A renaturalização será levada a efeito pelo poder público municipal nas ações de contenção de risco geológico e geotécnico e de incentivo à conservação e recuperação das características naturais de áreas de interesse ambiental.

Art. 19 O Plano Global Urbanístico, a ter suas diretrizes regulamentadas por Decreto, poderá definir as áreas de renaturalização e caberá ao poder público, cadastrar, cercar e renaturalizar parcelamentos aptos a se transformar em áreas ambientalmente protegidas;

§ 1. As áreas renaturalizadas poderão constituir unidades de conservação de caráter municipal.

§ 2. As áreas renaturalizadas terão seus cadastros de parcelamento cancelados e averbados no RGI.

§ 3. As áreas remanescentes de processos de renaturalização poderão sofrer processos de regularização fundiária em favor da construção de equipamentos públicos caso estejam vazias e subutilizadas.

§ 4. O município poderá indenizar o proprietário em dia com o imposto territorial em áreas de renaturalização, descontados os valores gastos para o processo de renaturalização, podendo utilizar títulos da dívida pública para tal fim.

Art. 20 Os coeficientes de aproveitamento oriundos de áreas cujos os proprietários estejam em dia com suas obrigações para com a fazenda do município, poderão ser transferidos para zoneamentos onde a ocupação é induzida, cabendo ao poder público cancelar a área urbanizada renaturalizada.

Art. 21 Caso haja parcelamento aprovado em ZEIA que seja Unidade de Conservação, para fins de preservação integral, caberá ao município, para efeitos de regularização, prever a renaturalização destas glebas para fins de interesse ambiental, tomando para isso, as providências cabíveis.

#### Seção V Da Zonas de Especial Interesse Social

Art. 22 As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS compõem áreas com o objetivo

de promover a regularização das edificações, do parcelamento, uso e ocupação do solo dos assentamentos de interesse social com objetivo de atendimento da política municipal de habitação de interesse social, atendendo aos objetivos definidos na Lei Complementar nº006/2016 – Novo Plano Diretor Municipal para o Desenvolvimento Sustentável do Município de Magé.

Art. 23 Poderão ser estabelecidas, mediante Decreto do Executivo Municipal, novas ZEIS, com a definição de critérios de uso e ocupação do solo específicos, com o objetivo de promover a ocupação de vazios urbanos, corrigir situações de risco e conceder condições de habitabilidade ocasionadas por assentamentos precários.

Art. 24 As ZEIS são classificadas como:

- I. Onde se inserem os conjuntos habitacionais que foram construídos pelo poder público municipal, estadual e federal ou condomínios e loteamentos feitos pela iniciativa privada para atendimento da política municipal de habitação de interesse social;
- II. Onde se pretende executar a Regularização Fundiária, Mitigação de áreas de risco com remoção e reassentamentos, Reajuste de Terrenos, outros instrumentos como o Termo Territorial Coletivo associado à Assistência Técnica nos moldes da lei Federal e Municipal que a regulamenta;
- III. Onde se tem Núcleos Históricos consolidados passíveis de serem ocupados por Habitação de Interesse Social com Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social com o retrofit ou adaptação que exija flexibilização de usos;
- IV. Em assentamentos classificados como precários.
- V. Em imóveis arrecadados como indenização por subutilização;

§ 1. Os índices e a flexibilização de parâmetros de parcelamento para fins regularização fundiária, uso e ocupação do solo e densidades no estabelecimento das ZEIS, de que trata o caput deste artigo, deverão ser estabelecidos de tal forma que se permita a regularização jurídica e urbanística dos assentamentos habitacionais já existentes, com população de baixa renda;

§ 2. Os parâmetros de parcelamento uso e ocupação urbana regulamentado após PGU - Plano Global Urbanístico de Zeis em consonância com o Art. 148 e 149 do Plano Diretor.

§ 3. Até que os critérios de que trata o caput deste artigo sejam estabelecidos, deverão ser obedecidos os índices urbanísticos indicados pela Lei que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo neste município previstos para todas as suas categorias.

§ 4. A implantação de projetos habitacionais cuja intervenção promova impacto significativo no sistema viário e no seu entorno, além de significativo impacto social, deverão estar sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e análise prévia do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

§ 5. Para os casos onde as ZEIS que tratam o caput deste artigo objetivem o remanejamento de famílias em situação de risco, a escolha da alternativa locacional destinada à transferência destas deverá priorizar áreas próximas da situação original, desde que adequadamente dotadas de infraestrutura e serviços urbanos, conforme PGU

- Plano Global Urbanístico.

§ 6. A Secretaria de Habitação e Urbanismo terá 365 dias a partir da publicação desta lei, para proceder, a partir da revisão do PLHIS, Plano Local de Habitação de Interesse Social, o cadastro de áreas classificadas como ZEIS no município ainda não mapeada no anexo III a IX desta lei, em especial, a fim de se fazer cumprir os incisos I a V do caput deste artigo.

Art. 25 A administração pública poderá prover os recursos financeiros necessários ao financiamento de projetos e ações urbanísticas nas ZEIS, utilizando dos recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação Solo, Regularização Fundiária de Interesse Específico, além de recursos advindos da Lei de Mais Valia.

#### Seção VI Zona de Uso Diversificado - ZUDi;

Art. 26 A Zona de Uso Diversificado - ZUDi se caracteriza como o núcleo urbano dinâmico dos 6 (seis) Distritos de Magé.

Art. 27 O município desenvolverá projetos para requalificar centros regionais associados aos vetores ferroviários e rodoviários existentes em Magé, bem como aqueles ligados aos equipamentos de uso público, espaços e áreas verdes como praças, parques e praias, piers náuticos e demais locais que remontam a história municipal.

Parágrafo único: A Zona de Uso Diversificado - ZUDi são zonas de Centro, Magé, Piabetá e Frágoso, conforme Anexo III - Zoneamento.

Art. 28 A política de Centros, parte da Zona de Uso Diversificado - ZUDi terá como condicionantes as diretrizes especiais enfatizadas nas políticas setoriais produzidas no município que visem:

- I. Restaurar e requalificar imóveis de uso turístico ou cultural;
- II. Promover ocupação de imóveis vazios e subutilizados;
- III. Promover atividades econômicas nos centros urbanos, inclusive a agroecologia e a economia criativa;
- IV. Gerar emprego e renda.
- V. Incentivar o adensamento compatível com a infraestrutura.

#### Seção VII Das Zonas de Uso Especial

Art. 29 As Zonas de Uso Especial – ZUE, seguindo o estabelecido no Art. 170 da Lei Municipal nº 006/2016, constituem-se em áreas de uso específico, caráter institucional ou de interesse público, conforme a seguinte classificação:

- I. ZUE 1 - Orla: referente às diretrizes de uso na região costeira do município onde a diretriz de preservação da linha preamar e os biomas costeiros precisam de atenção;
- II. ZUE 2 - Cultura e Turismo: referente às diretrizes de usos relacionados ao patrimônio cultural do município de bens imóveis e sítios históricos ligados ao patrimônio material e imaterial, listados no Mapa - Anexo e passível de diretrizes de preservação em nível municipal, estadual e federal;

- III. ZUE 3 - Sanitária: referente às diretrizes de uso para implantação de cemitérios, canis, crematórios e aterros controlados de caráter público ou privado.
- IV. ZUE 4 - Socioambiental que permite tratamento diferenciado de áreas comprometidas com problemas sócio ambientais e que necessitam de limitação de adensamento populacional.
- V. ZUE 5 - Zonas de Equipamentos de Uso Institucional gravados em áreas urbanas institucionais, equipamentos de uso coletivo e exigíveis em parcelamentos em área de expansão urbana e seu mapeamento está incluso no Anexo X - Equipamentos.

§ 1. Para efeitos desta lei, entende-se que as áreas destinadas a função e uso público, grandes equipamentos de uso institucional, nos parcelamentos aprovados no município de Magé em área de expansão urbana, serão gravadas como ZUE 5 e classificadas de acordo com seu uso.

§ 2. O estabelecimento dos índices de que tratam o § 1º deverão ser previamente justificados mediante análise técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, considerando as particularidades inerentes ao potencial de uso da área na qual se pretende implantar a referida ZUE.

§ 3. A ZUE 4 da América Fabril e da Gleba Santa Rosa, terceiro distrito, terão parâmetros urbanísticos limitados pela cota de terreno por unidade habitacional correspondente a uma unidade habitacional por gleba e ou terreno, constante do RGI, de forma a fortalecer o uso agrícola tradicional nestas áreas.

§ 4. As ZUE 5 existentes no município fazem parte do Anexo III a IX e deverão estar em constante monitoramento pela Secretaria de Habitação e Urbanismo de forma a permitir o atendimento dos munícipes pelos equipamentos necessários atendimento das funções públicas de interesse comum dentro do município.

§ 5. Os parâmetros de ZUE 5 para a área de expansão urbana e setores especiais, serão definidos pelas diretrizes urbanísticas emitidas pela Secretaria de Habitação e Urbanismo.

Art. 30 Nas Zonas de Uso Especial 5 deverá ser priorizado, conforme a sua classificação, o uso destinado a atividades necessárias à administração e manutenção de serviços públicos, unidades de conservação da natureza instituídas no interior dos limites do município, além dos serviços urbanos de infraestrutura.

Art. 31 A Zona de Uso Especial 5 destinada de equipamentos públicos define:

- I. Equipamentos de monitoramento de áreas de risco tais como pluviômetros, estações de monitoramento do ar e da água, NUDECS - Núcleos de Defesa Civil, Postos de Atendimento de Assessoria Técnica, Corpo de Bombeiros;
- II. Equipamentos turísticos;
- III. Centros culturais, comunitários, arenas, centro de apoio a eventos, centros comunitários, estrutura de atendimento social, de educação, de saúde, ambiental, museus e estádios;
- IV. Áreas de drenagem ou tratamento de efluentes na área de orla inclusive ETES;
- V. Áreas de recuperação ambiental em especial em fundos de vale, várzeas e encostas com declividade superior a 35%;
- VI. Estações, rodoviárias, terminais modais e demais equipamentos de mobilidade



- urbana;
- VII. Cemitérios, crematórios, delegacias, fóruns, edifícios da administração das três esferas de poder; escolas, creches, centros e unidades básicas de saúde, postos de saúde e hospitais;

Art. 32 Os parâmetros da Zona de Uso Especial serão dados pelo Anexo I - Quadro I.

#### Seção VIII Dos Setores Especiais

Art. 33 Os Setores Especiais Urbanos são sobrezoneamentos que compreendem áreas em escala territorial inferior à das zonas, cujas características funcionais, locacionais, naturais ou de ocupação requerem normas de ordenação de uso do solo diferentes daquelas estabelecidas para zona onde está inserido o setor.

Parágrafo único. Os Setores Especiais Urbanos, de acordo com a sua precípua destinação, classificam-se em:

- I. Setor Especial de Requalificação Urbano - Ambiental: área destinada à recuperação de ambiente natural ou construído, que esteja em processo de degradação ou em processo de recuperação ou requalificação urbanístico ambiental;
- II. Setor Especial de Preservação Ambiental: área destinada à recuperação e preservação de Áreas de Preservação Permanente, conforme definição constante em legislação ambiental municipal estadual ou federal;
- III. Setor Especial de Preservação Histórico - Cultural: área destinada à recuperação e preservação do patrimônio municipal de valor histórico e cultural incluindo o miolo das Áreas Centrais;
- IV. Setor Especial de Interesse Social: área contígua ou próxima às ZEIS, vazias ou com ocupação rarefeita, destinadas a abrigar projetos complementares ao processo de regularização urbanística e fundiária das ZEIS em um raio de 2 km de um empreendimento habitacional.
- V. Setores especiais viários: perímetros de vias e ferrovias municipais ou intermunicipais e federais anteriormente denominada Zona Industrial pela lei 1021/1991;

§ 1. Os setores deverão ser gravados no Anexo XII, e seus parâmetros de Uso e Ocupação serão objeto de definição após análise pela Secretaria de Habitação e Urbanismo, conforme projetos apresentados para cada setor, através do PGU, ação estrutural em consonância com a macroárea ao qual o Setor ao qual se insere.

§ 2. O Setor ambiental cumprirá diretrizes das Unidades de Conservação e diretrizes ambientais emitidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais, conforme o caso e sempre com anuência da Secretaria de Meio Ambiente.

§ 3. O município poderá implantar Comissão de Interface para desenvolver estudos sobre os Setores de que trata o Caput deste artigo, ouvido o Conselho das Cidades.

#### Seção IX Da Zona Empresarial

Art. 34 As Zonas Empresariais são áreas com predominância de atividades de cunho

industrial, logística e prestação de serviços, admitindo-se a instalação de atividades potencialmente poluidoras, que, portanto, não se admitindo o uso residencial.

§ 1. As atividades de caráter industrial e de serviços industriais deverão ser preferencialmente exercidas dentro dos limites estabelecidos no mapa de zoneamento (Anexo III) obedecido os parâmetros do Uso não residencial, Anexo II e III, para a zona definida no caput do artigo.

§ 2. Para os casos onde se pretende realizar as atividades listadas no Anexo II fora dos limites definidos no mapa de zoneamento para a zona definida no caput deste artigo, deverá a permissão para o uso, parcelamento e edificação estarem condicionados à Outorga Onerosa de Alteração de Uso, não eximindo a aplicação de outros instrumentos cabíveis.

§ 3º O uso industrial passa a ser analisado como Uso Não Residencial obedecendo as restrições de uso e ocupação previstas no Anexo II sendo obrigatório a execução do EIV quando o mesmo estiver em área de expansão urbana.

Art. 35 As atividades e serviços industriais considerados potencialmente poluidores segundo critério de enquadramento de porte e potencial poluidor definido em legislação própria deverão estar sujeitas ao processo de licenciamento ambiental, não eximindo a obrigatoriedade de emissão das demais autorizações, certidões e licenças necessárias, observados o Anexo II desta lei.

Art. 36 Serão beneficiadas todas e quaisquer atividades de caráter industrial que queiram instalar-se no Município desde que ouvida a Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, tendo as mesmas que se adequem à capacidade de suporte do meio ambiente, prevendo a adoção de dispositivos, equipamentos e práticas que visem à preservação do meio ambiente, obedeçam a regulamentação específica definida pelo órgão ambiental responsável no processo de Licenciamento Ambiental de atividades potencialmente poluidoras e capazes de causar degradação ambiental.

§ 1. Os benefícios de que trata este artigo, serão:

- I. Incentivos fiscais e isenções estabelecidas segundo critérios técnicos e legislação específica, a serem definidos em conjunto entre a Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e Secretaria Municipal de Fazenda;
- II. Fornecimento de infraestrutura básica pelo Município, nas Zonas Empresariais.

§ 2. Para que as indústrias gozem dos benefícios constantes do § 1º, terão as mesmas um prazo de implantação de 18 (dezoito) meses, a contar da data de aprovação do projeto pelo órgão municipal competente. Findo este prazo, perderão as mesmas os benefícios citados nos itens I e II do § 1º deste artigo.

§ 3. A Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo poderá julgar a conveniência ou não da prorrogação do prazo estipulado no § 2º deste artigo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, salvo maiores exigências de legislação pertinente.

§ 4. O licenciamento ambiental no município tem limites definidos por lei e o licenciamento municipal não exime das demais licenças pertinentes.

Art. 37 As atividades empresariais de caráter industrial que estiverem enquadradas

como atividade de Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura conforme Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE terão sua instalação permitida na Zona Rural, sem a necessidade de aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

#### Seção X Da Zona Residencial

Art. 38 A zona Residencial compreende o uso predominantemente residencial e as atividades compatíveis com a moradia e estão classificadas em:

- I. ZR1 - Zona Residencial 1: compreende áreas onde é admitido maiores densidades urbanas e transferência de índice e potencial construtivo de outras zonas urbanas;
- II. ZR2 - Zona Residencial 2: compreende áreas onde é admitida a limitação da densidades urbanas, gabarito e parâmetro urbanístico de forma a preservar a paisagem urbana e servir de amortecimento à zona ambiental limítrofe;

Parágrafo único: a Zona Residencial 2 compreende a Zona de Uso Especial de Orla e as zonas especiais limítrofes de Unidades de conservação em Raiz da Serra, Santo Aleixo e Fragoso.

#### Seção XI Das Centralidades dos Distritos nas Zona de Uso Diversificado

Art. 39 A Zona de Uso Diversificado compreende as áreas onde atividades que estruturam a economia urbana, são desenvolvidas prioritariamente nas Centralidades dos Distritos.

§ 1. O Centro dinâmico de cada distrito se insere neste zoneamento podendo ser objeto de PGU para requalificação urbanística ou uso de outros instrumentos de fomento à sua requalificação ressalvados os edifícios e paisagens preservadas.

§ 2. Admite-se nestas zonas o uso misto e o conceito de predominância de usos sendo obrigatório o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para atividades de grande porte de que trata o Art. 54.

### Capítulo 5. Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 40 Define-se como parâmetro urbanístico as restrições ao direito pleno de propriedade com o objetivo de garantir a aplicação da função social da propriedade de forma a permitir o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto do direito pleno e equânime à cidade e à urbanização por todos os cidadãos.

Art. 41 Constituem-se parâmetros urbanísticos as limitações de uso e ocupação do solo previstas nesta lei e em seus anexos.

Art. 42 Os projetos de edificação devem observar os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei, em especial aqueles incluídos no Anexo XII desta lei, independentemente do uso a que se destine a construção, quais sejam:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- III. Taxa de Ocupação;

- IV. Afastamento Frontal;
- V. Recuo de Alinhamento;
- VI. Afastamento Lateral;
- VII. Afastamento de Fundo;
- VIII. Taxa de Permeabilidade ou compensada por caixa de captação;
- IX. Lote Mínimo;
- X. Altura Máxima na Divisa.
- XI. Gabarito;
- XII. Vagas de garagem;
- XIII. Benefícios urbanísticos;

§ 1. As definições dos parâmetros urbanísticos válidos para cada zoneamento são estabelecidas no Anexo I - Quadro I, desta lei.

§ 2. O Afastamentos lateral e de fundos atenderá ao disposto no Anexo I e II da Lei complementar nº 18, de 13 de dezembro de 2021.

§ 3. O recuo de alinhamento será definido por PGU ou Projeto de Alinhamento elaborado a partir dos Planos de Estruturação de cada Macrozona cabendo aos mesmos definir estratégias de indenização de benfeitorias a indenizar onde o ato se fizer necessário

§ 4. A Taxa de permeabilidade deverá ser representada dentro da memória de calculo de área do projeto a ser aprovado.

Art. 43 O município terá 180 (cento e oitenta) dias para implantar rotinas de aprovação de projeto que considere a produção de um boletim de informações básicas sobre o imóvel, para aprovação de parcelamento ou projeto de edificação, incluso regularização, com interface com órgãos competentes da administração municipal, caso este imóvel seja de interesse, isolada ou cumulativamente, habitacional, ambiental, social ou de valor turístico-cultural.

Art. 44 Os casos omissos serão objeto de análise pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 45 Nas vagas de estacionamento de automóveis, o respectivo número mínimo exigido obedecerá ao disposto no Anexo III do Código de Obras.

Art. 46 A vaga de estacionamento será dispensada na ZUDI - Zona de Uso Diversificado.

Art. 47 Fica autorizada a ocupação do espaço aéreo para o uso comercial e de serviços sobre:

- I. sistema viário municipal;
- II. vias metropolitanas na área pertencente ao município;
- III. leito ferroviário, rodoviário e faixas de domínio ouvido as instâncias competentes

Parágrafo único. As obras referidas no caput serão permitidas mediante Estudo de Impacto de Vizinhança aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e com anuência dos órgãos competentes em nível estadual e federal.

Art. 48 Nos lotes com porções inseridas em zoneamentos distintos, devem ser adotados os parâmetros que permitam o maior adensamento construtivo, ressalvadas as seguintes situações:

- I. Nos lotes parcialmente inseridos em Setores Especiais, aplicam-se os parâmetros previstos para o setor em todo o lote;
- II. Nos lotes parcialmente inseridos em zonas de preservação ambiental, conexões de fundo de vale ou áreas de projetos viários prioritários, prevalecem seus respectivos parâmetros apenas nas porções sobre as quais incidem;
- III. Nos lotes parcialmente inseridos em conexões de fundo de vale ou na Zona de Uso Especial, Zona Especial e Zona Empresarial, a não ocupação das porções inseridas nesses zoneamentos permite a concentração do potencial construtivo nas demais porções, considerando os parâmetros urbanísticos previstos para os demais zoneamentos em que se inserem.

Art. 49 Nos lotes nos quais haja sobreposição de zoneamentos, os parâmetros urbanísticos nos Setores Especiais, áreas de projetos viários ou de implantação de infraestrutura urbanística, áreas de interesse metropolitano e operações urbanas consorciadas prevalecem sobre aqueles dos outros zoneamentos.

Parágrafo único. Na hipótese de sobreposição, em um mesmo lote, de 2 (dois) ou mais dos zoneamentos ou operações urbanas identificados no caput deste artigo, prevalecem os parâmetros urbanísticos mais restritivos dentre os previstos.

Art. 50 Para os empreendimentos a serem implantados em terrenos parcialmente inseridos em áreas de centralidades, aplicam-se os parâmetros previstos para as áreas de centralidades em todo o terreno.

Art. 51 A cota habitacional por lote deverá ser respeitada para fim de regulamentar o uso e ocupação de lotes para edificações em Vilas ou conjunto de edificações unifamiliares construídas em um mesmo lote sem aprovação de condomínio edilício.

## **Capítulo 6. Dos Usos**

Art. 52 Os usos são classificados como:

- I. Residencial
- II. Não residencial
- III. Misto

Parágrafo único: O conceito de uso se articula como o conceito de ocupação a partir do conceito de incomodidade e convivência de determinadas atividades humanas.

Art. 53 O uso pode ser classificado como:

- I. Admissível. Sujeito a aplicação de instrumento e/ou legislação específica para permissão de uso.
- II. Sujeito a aplicação de instrumento e/ou legislação específica para uso, mais análise técnica ambiental;
- III. Não Admissível por causar incômodo à atividade principal.

Parágrafo unico: A permissividade de uso se refere ao nível de incômodo que

determinada atividade urbana por causar para a área diretamente afetada pelo seu impacto definido no Anexo II - Quadro II: QUADRO DE USOS DO SOLO.

Art. 54 Para efeitos de licenciamento, as atividades urbanas serão classificadas de acordo com o porte do empreendimento sendo:

- I. Porte Baixo representa atividades cuja área não ultrapasse 100 m<sup>2</sup>;
- II. Porte Médio representa atividades cuja área seja maior que 100 m<sup>2</sup>, mas menor que 500 m<sup>2</sup>.
- III. Porte Alto representa atividades cuja área seja superior a 500 m<sup>2</sup> ou que sejam atratoras de veículos.

Art. 55 Nos casos onde a atividade econômica for classificada como porte alto, uma consulta prévia sobre a atividade deverá ser emitida pela Secretaria de Fazenda.

Art. 56 A atividade econômica a partir da sua classificação deverá:

- I. Ser exercida em vias cuja hierarquia viária é considerada como coletora, arterial ou de ligação regional;
- II. Demandar elaboração de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança para mitigação de impactos indesejáveis quando for classificada como porte alto;
- III. Desenvolver estudos urbanos ou demais licenciamentos, ouvido a secretaria de meio ambiente, para edificação isolada ou conjunto de edificações caso área bruta ultrapasse 5000 m<sup>2</sup>;
- IV. Desenvolver estudos urbanos ou demais licenciamentos, ouvido a secretaria de meio ambiente em conjunto no caso de atividades ligadas à música e ao entretenimento.

§ 1. A hierarquia viária está definida no Art 101 desta lei e esta deverá ser objeto de mapeamento a partir do Detalhamento do Anexo XII, observado o disposto no Plano de Mobilidade de Magé.

§ 2. A informação sobre a hierarquia viária deverá constar do Boletim de Zoneamento.

§ 3. Atividades atratoras de impacto deverão licenciar seu funcionamento mediante contrapartida gravada em termo de conduta urbanística.

Art. 57 As rodovias ferrovias constante nos setores rodo-ferroviários deverão observar as diretrizes conjuntas dos órgãos de planejamento metropolitano para licenciamento de atividades no entorno.

Art. 58 A declividade, as dimensões e os elementos técnicos específicos a cada via de circulação são os constantes no ANEXO XIII - HIERARQUIA VIÁRIA.

## **Capítulo 7. Dos Parâmetros Urbanísticos da Política Urbana Municipal**

### **Seção XII Da Taxa de Ocupação.**

Art. 59 A Taxa de Ocupação - T.O corresponde ao percentual utilizado pela edificação em relação à área total do lote, expressa pela relação entre a projeção horizontal da área construída e a área do terreno, sendo calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Ocupação (\%)} = \frac{\text{Projeção da Edificação} \times 100}{\text{Área do Terreno}}$$

§ 1. Para o cálculo da T.O definida no caput deste artigo não serão consideradas as áreas não computáveis, seguindo definição do Art. 81 desta Lei.

§ 2. As Taxas de Ocupação irão variar de acordo com as zonas nas quais se inserem e seus índices estão sintetizados no Quadro 1 e Quadro 1 b em anexo a esta Lei.

§ 3. A taxa de ocupação máxima é de 80% (oitenta por cento) considerado o § 2º deste artigo.

§ 4. Quando for adotada a taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento) do terreno, a construção receberá, como estímulo, bônus de acréscimo à área de construção decorrente da aplicação do coeficiente de utilização, nas seguintes situações:

- I. De uma vez a área destinada a estacionamento e na circulação necessária ao mesmo;
- II. De uma vez a soma das áreas destinadas às escadas coletivas e rampas de acesso, medida pela soma da projeção horizontal destas em cada pavimento;
- III. De uma vez a área de cobertura, terraços e/ou varandas que forem cobertas com vegetação, ampliando, a área verde da cidade;
- IV. De duas vezes a soma das áreas gastas, em cada pavimento, com circulação vertical coletiva por elevadores;
- V. De duas vezes a área destinada a galerias de uso e gozo público, nas construções comerciais.

§ 5. Nas Zonas de Uso Diversificado, em especial centros de bairro e nos lotes de esquina, a taxa de ocupação é aumentada até 70% (setenta por cento), nos pavimentos destinados exclusivamente a comércio, serviços e/ou garagem (estacionamento), no máximo até o 3º (terceiro) pavimento, sem prejuízo dos bônus referido no § 2º, desde que, nos demais pavimentos, não se ultrapassem a taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento).

§ 6. O disposto no §2º também se aplica aos terrenos contíguos aos lotes de esquina que já tiverem usado esta prerrogativa se beneficiado com a regra, bem como aos contíguos a estes e assim sucessivamente, indicando a existência de um centro de bairro em formação.

§ 7. Em terreno de esquina prevalecerá o afastamento frontal obrigatório para uma das testadas sendo conservado na outra testada, o afastamento adotado para a lateral do terreno, observado a hierarquia viária de maior circulação de veículos.

### Seção XIII Do Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 60 O coeficiente de aproveitamento - C.A é um índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a quantidade máxima de metros quadrados possíveis de serem construídos neste lote, somando-se a área de todos os pavimentos.

Art. 61 O Coeficiente de Aproveitamento tem seu valor em função da zona em que se localiza, tendo seus índices sintetizados no Quadro 1 e 1-b em Anexo a esta Lei.

#### Seção XIV Do Gabarito

Art. 62 O Gabarito é instrumento urbanístico de limitação do uso do coeficiente de aproveitamento servindo para limitar o direito de construir em função do direito à paisagem. Será aplicado com em:

- I. ADEs onde a paisagem ambiental e cultural e a orla marítima deva ser preservada;
- II. Em locais onde a infraestrutura urbana não está completa;  
Parágrafo unico: quaisquer edificações residenciais, mistas, ou não residenciais que tenham gabarito acima de 5 pavimentos deverão ter elevador obrigatoriamente, sem prejuízo de outras soluções de acessibilidade.

#### Seção XV Da taxa de permeabilidade

Art. 63 A Taxa de Permeabilidade (TP) trata-se da porcentagem de área do lote que deve permanecer sem edificações e permeável, ou seja, onde a cobertura do solo seja vegetal ou pavimentação drenante, permitindo que a água penetre no solo e, assim, diminua as chances de enchentes e a integre ao lençol freático, ressalvados limites de passeios e demais elementos impermeáveis existentes no lote.

§ 1. A área mantida efetivamente permeável além da área mínima resultante da aplicação da regra do caput acarretará, como bônus, a permissão de acréscimo do mesmo número de metros quadrados à área máxima de construção calculada de acordo com a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento.

§ 2. Em áreas externas às cartas de suscetibilidade como risco de inundação ou de deslizamento, 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade pode ser substituída por caixa de captação.

§ 3. A taxa de permeabilidade será obrigatoriamente implantada no afastamento frontal, nas aprovações iniciais.

§ 4. Caso não seja possível o recuo 100% vegetado, esta deverá ser substituída por caixa da captação de água de chuva a proporção do não cumprimento deste percentual.

Art. 64 As agremiações esportivas em especial clubes e agremiações futebolísticas poderão receber incentivos tributários e urbanísticos municipais caso permitam instalar em seus campos de futebol, caixas de captação de águas de chuva ou piscinões de retenção de drenagem urbana.

Art. 65 O Município poderá construir em parceria com o Estado caixas de captação de águas de chuva ou piscinões de retenção de drenagem urbana nos estabelecimentos de ensino estaduais e municipais, bem como espaços públicos.

Art. 66 As áreas públicas praças e escolas públicas de educação deverão receber bacias de detenção de águas de chuva, correspondente aos índices de permeabilidade necessárias a atenuar as cheias nestas zonas.



Parágrafo unico: A taxa de permeabilidade é obrigatória nos seguintes zoneamentos:

- I. Na Zona de Especial Interesse Ambiental - ZEIA.
- II. Em locais onde a incidência de chuvas produz alagamentos e que comprometem os recursos humanos e materiais, conforme Plano de Contingenciamento da Defesa Civil em especial áreas passíveis de renaturalização;
- III. Nas Áreas de Diretrizes de Orla que definem a recuperação da Orla de Magé, podendo ser complementada com Caixa de Captação associada ao atendimento da taxa de ocupação máxima.
- IV. Nas Áreas de Diretrizes Ambientais que dizem respeito a Unidade de Conservação, Fundo de Vales e áreas de mangues;
- V. Nas Áreas Diretrizes de Infraestrutura Urbana como sistemas viários e conexões de fundo de vale e valões;

## **Capítulo 8. Dos Instrumentos da Política Urbana Municipal e sua aplicação**

### **Seção XVI Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.**

Art. 67 A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC diz respeito à permissão mediante pagamento para exercer o direito de construir, como superficiário, sendo esta gratuita até o limite definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico correspondente a cada Zona, conforme Anexo I.

§ 1. A contrapartida financeira correspondente a OODC não exime a obrigatoriedade da obediência dos parâmetros edifícios e de uso e ocupação do solo correspondente ao uso pretendido para o imóvel, conforme índices urbanísticos para o aproveitamento do solo constantes Anexo I desta lei.

§ 2. A superação do potencial construtivo delimitado pelo CA mínimo é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por um ou mais meios, conforme definido em Termo de Conduta Urbanística - TCU - firmado pelo responsável legal pelo projeto licenciado.

§ 3. A outorga onerosa não é devida quando a habitação atender à demanda do Cadastro da Habitação, conforme regulamentação do instrumento.

Art. 68 Fica permitida a construção acima do estipulado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite fixado pelos parâmetros de uso de cada zona, sendo o máximo obtido mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas seguintes zonas:

- I. Zona Residencial;
- II. Zona de Uso Diversificado;
- III. Zona Empresarial;
- IV. Zona de Especial Interesse Social.

§ 1. A Outorga que trata o caput deste artigo deverá ser requerida no processo de licença para construção ou aprovação de projetos, legalização de obra e afins, sob a responsabilidade do interessado.

§ 2. Nas Zonas Especiais, será admitida aplicação da OODC somente para imóveis localizados em Macroárea Urbana, conforme mapa anexo da Lei Complementar

nº006/2016.

§ 3. Não será admitida aplicação da Outorga de que trata o caput deste artigo em Zona Empresarial para fins de destinação ao uso residencial.

Art. 69 O Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano receberá os recursos destinado ao recebimento dos recursos financeiros obtidos a partir da OODC e OOAU, sendo o conselho seu conselho Gestor, o Conselho de Habitação e Desenvolvimento urbano que aplicará:

- I. 40% dos recursos na Política Habitacional, em especial na produção de habitação para suprimento do déficit habitacional do município e seus equipamentos;
- II. 10% dos recursos em Regularização Fundiária de Interesse Social, constituição de reserva fundiária e Assistência Técnica
- III. 10% dos recursos em preservação do patrimônio Cultural;
- IV. 40% dos recursos destinados à implantação ou complementação de infraestrutura urbana.

Parágrafo único: Nos casos da OODC ser resultado de Operação Urbana Consorciada, os recursos deverão ser aplicados no seu limite.

Art. 70 Na forma do exposto no Art. 31 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados para as seguintes finalidades, observados os percentuais previstos Capítulo 7 - Dos Instrumentos da Política Urbana Municipal e sua aplicação para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- VII. Na elaboração dos planos de estruturação urbana em especial os PGUs.

Art. 71 A contrapartida financeira relativa Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será definida a partir da seguinte fórmula:

$$Cf = \frac{Vtx [Ae - (C.AxAt)]}{C.A}$$

Onde:

Cf - Contrapartida financeira;

$Vt$  -  $Vm$  = Valor de metro quadrado de acordo com o uso, o padrão e o CUB do mês da aprovação;

$Ae$  - Área edificável do imóvel, indicada pela área total que se pretende construir, em m<sup>2</sup>;

$C.A$  - Coeficiente de aproveitamento básico do terreno correspondente à zona na qual

o imóvel se insere, definido conforme quadro em anexo desta Lei;

*At* - Área total do terreno, em m<sup>2</sup>.

§ 1. Nas Zonas de Expansão Urbana do 1º e 6º distritos, será considerado um fator de correção corresponde a 0,8 a ser aplicado no cálculo da contrapartida financeira de que trata o caput deste artigo.

§ 2. Em Zonas de Especial Interesse Social, reassentamentos urbanos ou em áreas objeto de programas de regularização fundiária a contrapartida financeira irá considerar um Fator de Correção – FC de 0,5 a ser multiplicado pelo valor obtido pelo método de que trata o caput deste artigo.

§ 3. A partir da data de concessão da outorga onerosa, o interessado deverá depositar os recursos a partir da emissão das taxas de licenciamento de obra.

Parágrafo único: para fins de Regularização de Edificação sem prejuízo de outras leis vigentes no município, a Outorga Onerosa do Direito de Construir será cobrada do proprietário que infringir os parâmetros urbanísticos da área de acordo com a zona onde está locado.

Art. 72 A contar da data de concessão da permissão concedida através da OODC o responsável terá o prazo legal de 24 (vinte e quatro) meses para utilização do potencial construtivo adicional concedido, sob pena de caducidade da Outorga, salvo para casos relacionados a obras iniciadas e não concluídas no referido prazo sem ocorrência de paralisação da execução.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese haverá qualquer ressarcimento pela não utilização do Potencial Construtivo adicional concedido.

#### Seção XVII Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU

Art. 73 Para os casos onde é permitida a aplicação da OOAU na:

- I. Zona de Uso Especial – ZUE;
- II. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- III. Zona Especial – Zesp, poderá ser concedida permissão especial para alteração do uso do solo, mediante requerimento do interessado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

§ 1. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso de que trata o caput deste artigo, diz respeito contrapartida financeira correspondente à permissão de uso do solo diferenciado daquele permitido na zona a qual se insere, sem prejuízo das disposições relativas à compatibilidade do uso, conforme critério adotado pela administração pública, caso a caso.

§ 2. Além do disposto no § 1º a permissão que trata o caput deste artigo estará condicionada a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando couber, indicando as medidas mitigadoras das ações geradoras de potencial ou eventual impacto geradas pela alteração do uso do solo.

§ 3. Não será permitida aplicação da permissão de que trata o caput deste artigo para

a implantação de atividades onde sua implantação não for permitida para a zona na qual o imóvel se insere, conforme indicado no Anexo II - Incomodidade de Usos em anexo a esta Lei.

§ 4. A concessão da permissão de que trata o caput deste artigo não constitui permissão para edificação fora dos parâmetros construtivos definidos pelos índices de aproveitamento do solo definidos para a Zona na qual a área se insere.

§ 5. A aplicação da OOAU para as atividades de caráter industrial e de serviços industriais não será admitida nas Zonas Residenciais, Especial e de Especial Interesse Ambiental.

Art. 74 A contrapartida financeira relativa à OOAU será calculada obedecendo a seguinte fórmula:

$$Cf = Vm \times 0,1$$

Onde:

Cf = Contrapartida financeira;

Vm = Valor de metro quadrado de acordo com o uso, o padrão e o CUB do mês da aprovação;

Art. 75 O Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano receberá os recursos destinado ao recebimento dos recursos financeiros obtidos a partir da OOAU, sendo o conselho seu conselho Gestor, o Conselho de Habitação e Desenvolvimento urbano que aplicará:

- I. 40% dos recursos na Política Habitacional, em especial na produção de habitação para suprimento do déficit habitacional do município e seus equipamentos;
- II. 10% dos recursos em Regularização Fundiária de Interesse Social, constituição de reserva fundiária e Assistência Técnica;
- III. 10% dos recursos em preservação do patrimônio Cultural;
- IV. 40% dos recursos destinados à implantação ou complementação de infraestrutura urbana.

Art. 76 São passíveis de isenção do pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso e da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- I. Os órgãos da administração pública direta e indireta;
- II. Empreendimento de Habitação de Interesse Social, correspondente a conjuntos de edificações destinadas a população de baixa renda, com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos localizados em Zonas de Especial Interesse Social e Zona Central e em Zonas de Expansão Urbana.

Art. 77 As contrapartidas oriundas da OODC e da OOAU são dissociadas e ambas poderão incidir sobre um mesmo imóvel.

Art. 78 Os imóveis edificados até a data de início de vigência desta Lei em desacordo com os índices de zoneamento propostos pelas leis de uso e ocupação do solo deste município, para fins de regularização do imóvel junto à administração pública municipal,

emissão de licenças e alvarás e certidões, poderão ser regularizados através da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1. A permissão de que trata o caput deste artigo para imóveis inseridos em Áreas de Preservação Permanente estará sujeita a apresentação de Certidão Ambiental relativa à permissão para intervenção no imóvel, seguindo diretrizes estabelecidas em legislação específica.

§ 2. A permissão de que trata o caput deste artigo somente poderá ser emitida na Zonas onde é admitida a aplicação da OODC e OOAU, além dos núcleos urbanos isolados instituídos pelo Novo Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 006/2016).

§ 3. A contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso cumulada com a Outorga Onerosa do Direito de Construir lo será calculada seguindo a seguinte fórmula:

$$Cf = \frac{Vt \times [Ae - (C. A \times At)] + (Vt \times Ae \times 0,1)}{C.A}$$

Onde:

Cf - Contrapartida financeira;

Vt - Vm = Valor de metro quadrado de acordo com o uso, o padrão e o CUB do mês da aprovação;

Ae - Área edificada, indicada pela área total construída no interior dos limites do imóvel, em m<sup>2</sup>;

C. A - Coeficiente de aproveitamento básico do terreno correspondente a zona na qual o imóvel se insere, definido no Anexo I desta Lei;

At - Área total do terreno, em m<sup>2</sup>.

Art. 79 Para os casos onde a permissão para o uso da área esteja condicionada a aprovação pelo Poder Público do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a permissão concedida mediante contrapartida financeira relativa à OODC e a OOAU estará sujeita a aprovação junto ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - CMH DU.

### Seção XVIII Das Áreas Não Computáveis

Art. 80 São consideradas áreas não computáveis aquelas que não são consideradas para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 81 São consideradas como áreas não computáveis:

- I. Sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 10,00m<sup>2</sup> por unidade imobiliária;
- II. até 100% da área mínima exigida no regulamento de edificações para áreas de Recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares de apoio à recreação em edificações

- habitacionais, desde que de uso comum e não comercial;
- III. Todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto, e demais equipamentos técnicos, tais como: poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, casa de bombas, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar condicionado e pavimentos técnicos com pé-direito máximo de 2,00 (dois) metros;
  - IV. As áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas, ou aquelas destinadas ao uso comum nos edifícios de habitação coletiva, tais como: depósitos, vestiários ou banheiros de funcionários, bem como os depósitos de uso privativo da unidade;
  - V. O ático nas edificações de usos habitacionais e habitação transitória;
  - VI. O sótão nas habitações unifamiliares, habitações unifamiliares em série e casas populares em série;
  - VII. Porão ou subsolo utilizado como garagem privativa;
  - VIII. Embasamento utilizado exclusivamente para garagem privativa, com no máximo 02 (dois) pavimentos, em edifícios residenciais multifamiliares, comerciais ou mistos;
  - IX. Jirau e mezanino que ocupe até 1/3 (um terço) da área do pavimento;
  - X. Andar térreo, quando em pilotis;
  - XI. Mobiliário e obra complementar: alojamento para animais, abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de seu perímetro, estufa, quiosque e viveiro de plantas, todos com no máximo de 02 (duas) unidades por lote;
  - XII. Churrasqueira e duto de lareira, pérgola, abrigo para medidores, brinquedo e equipamento infantil, quadra de esportes para fins não comerciais, cisterna, espelho d'água e piscina para fins não comerciais, poço e fossa;
  - XIII. Pavimento cobertura ou terraço, não habitáveis, ocupando até 30% (trinta por cento) da área da laje;
  - XIV. Marquise, que poderá ser construída sobre o passeio público, conforme previsto no Código de Obras do Município de Magé;
  - XV. Os poços de elevadores;
  - XVI. A superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas), em todos os pavimentos, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;
  - XVII. Outros compartimentos considerados não computáveis mediante justificativa técnica;

§ 1. Respeitadas todas as determinações do Código de Obras do Município de Magé, poderão os embasamentos, subsolos, sótãos e áticos ser utilizados como compartimentos de permanência prolongada, sendo nestes casos, consideradas áreas computáveis.

§ 2. As áreas destinadas ao estacionamento de veículos para fins de exercício de atividade comercial com fins lucrativos não serão consideradas como não computáveis, para o efeito desta lei.

§ 3. As construções, mesmo em balanço, sobre o logradouro público, inclusive passeio, deverão receber autorização especial emitida pelo órgão competente, após análise técnica fundamentada, respeitando-se o previsto na legislação municipal no que tange à utilização do solo público.

## **Capítulo 9. Das soluções de Gentileza Urbana**

### **Seção XIX Dos Benefícios Urbanísticos**

Art. 82 A produção habitacional voltada para o atendimento de Interesse social para atendimento da política habitacional de baixa renda é considerada Benefício Urbanístico

Art. 83 Considera-se benefício urbanístico, a cessão gratuita não onerosa de Coeficiente de Aproveitamento acima do Básico, para edificações que utilizem obrigatoriamente, os seguintes princípios:

- I. A utilização de soluções projetuais que privilegiem a fachada ativa ou voltada para atividades não residenciais e que promovam o uso misto;
- II. As soluções de requalificação de edifícios que atendam as políticas de patrimônio cultural do município;
- III. As soluções arquitetônicas que drenem, reaproveitem, economizem águas servidas através de dispositivos de coleta de águas pluviais;
- IV. Os recuos vegetados que possam contribuir com drenagem urbana;
- V. O uso de soluções projetuais que incentivem o uso de energia solar e fotovoltaica;
- VI. O uso de soluções que incentivem a redução de resíduos da construção civil.

§ 1. As soluções de gentileza urbana deverão ser enquadradas no Termo de Conduta urbanística, assinada pelos proprietários sendo que definida o CA de 0,10 para cada solução adotada isolada ou cumulativamente, até o limite de 0,50 (cinquenta por cento) acima do Coeficiente Básico.

§ 2. Este benefício poderá ser cumulativo em empreendimento enquadrado como habitação de interesse social.

### **Seção XX Da Taxa de Permeabilidade e da Compensação Ambiental.**

Art. 84 Em todas as zonas, com exceção das Zonas de Uso Diversificado e Zona Empresarial, deverá ser reservada área livre, que será utilizada como área permeável e/ou verde plantada, definida conforme Anexo I desta Lei.

Parágrafo único: na área permeável de que trata o caput deste artigo será obrigatório, com exceção de imóveis situados em Zona de Uso Diversificado, o plantio de 01 (uma) árvore para cada 20 (vinte) metros quadrados ou fração.

Art. 85 Caso seja devidamente comprovada a não possibilidade de reserva de área permeável, total ou parcial, deverá ser elaborado em conjunto com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA mecanismo de compensação ambiental, a ser definido em legislação específica.

Parágrafo único: em substituição à taxa de permeabilidade se admitirá a construção de caixa de captação de águas de chuva, desde que esteja implantada no afastamento obrigatório e em local de fácil acesso.

### **Seção XXI Da Transferência do Direito de Construir – TDC**

Art. 86 O proprietário do imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando o respectivo imóvel

for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, arqueológico, cultural, histórico, paisagístico ou social;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e implantação de habitação de interesse social;
- IV. Promoção de melhorias no sistema viário, na forma do Art. 186 da Lei Complementar Municipal nº 006/2016.

§ 1. A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2. É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas consideradas de risco e de preservação permanente estabelecidas, conforme estabelecido em legislação específica referente ao assunto.

§ 3. Não será admitida a aplicação da transferência de área construída acima da capacidade de infraestrutura local ou que gere impactos nas vias de circulação, degradação ambiental e bem-estar da população local.

§ 4. O procedimento que trata o caput deste artigo será estabelecido mediante ato administrativo próprio do chefe do poder executivo, considerando cada caso, especificando:

- I. Definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel;
- II. Definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos.

§ 5. A transferência de Direito de Construir será utilizado mediante apresentação do Plano de restauro ou de recuperação de áreas degradadas, aprovados previamente por Conselho de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

§ 6. As áreas de interesse ambiental deverão constituir Reserva Particular Ecológica - RPE - de caráter perpétuo, gravada em RGI e com responsabilidade de manutenção feita pelo seu proprietário e gozarão de isenção de IPTU.

§ 7. Os imóveis tombados e conservados pelos seus proprietários estarão isentos de IPTU.

§ 8. Em ZEIA 2, a TDC -transferencia do direito de construir poderá ser transferido para outra zona em até 80% do CA Max.

Art. 87 A transferência do direito de construir poderá ser aplicada nas seguintes zonas:

- I. Zona Residencial I;
- II. Zona Especial exceto a de Orla que define a recuperação da Orla de Magé;
- III. Zona de Especial Interesse Social;
- IV. Zona de Uso Diversificado;
- V. Zona de Expansão Urbana.



Parágrafo único: A TDC - Transferência de Direito de Construir poderá ser aplicada nas macroáreas indicadas na forma do exposto no Art. 187 da Lei Complementar nº 006/2016, desde que sejam compatíveis com as zonas listadas no caput deste artigo.

Art. 88 As condições para aplicação do instrumento de que trata a Transferência do Direito de Construir deverão obedecer às condições estabelecidas no Art. 188 da Lei Complementar nº 006/2016 (Plano Diretor Municipal) que são:

- I. Não caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, com impactos negativos no meio ambiente, no sistema viário e na qualidade de vida da população local;
- II. Atender à legislação urbanística incidente sobre a área receptora do potencial construtivo;
- III. Permitir a transferência do potencial construtivo somente entre áreas de mesmo zoneamento, conforme estabelecido na Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, salvo quando houver interesse ambiental.
- IV. Admite-se a transferência do potencial construtivo para áreas de zoneamento distinto, nos casos de imóveis localizados nas Macroáreas da Orla e Ambiental.

Parágrafo único: Para zonas distintas, será admitida a aplicação do instrumento de que trata o caput deste artigo somente nos casos onde o imóvel receptor se insira nas Zonas Uso Diversificado, Zona Empresarial, definidas de acordo com mapa de zoneamento em anexo.

#### Seção XXII Do Direito de Preempção

Art. 89 O direito de preempção confere ao poder Público Municipal preferência para aquisição do imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1. Além do exposto no Art. 194 da Lei que institui o Plano Diretor deste município o direito de preempção incidirá nas seguintes zonas:

- I. Zona de Uso Diversificado;
- II. Zona Uso Especial;
- III. Zona Especial – ZEsp;
- IV. Zona de Expansão Urbana – ZEU.

Parágrafo único: O direito de preempção poderá ser aplicado nas macroáreas indicadas na forma do exposto no Art. 194 da Lei Complementar nº 006/2016, desde que sejam compatíveis com as zonas listadas no caput deste artigo.

Art. 90 A declaração do propósito do exercício do direito de preempção sobre o imóvel deverá ser feita através de Decreto por parte do chefe do executivo, devendo o proprietário do imóvel objeto de interesse ser comunicado sobre tal intenção no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de promulgação do presente Decreto.

§ 1. Após promulgação do Decreto de que trata o caput deste artigo, o interesse por parte do poder público deverá ser manifestado mediante publicação em jornal de grande circulação onde será informado o propósito de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, além de comunicação por escrito ao proprietário do imóvel.

§ 2. A vigência do direito de preempção sobre o imóvel cujo interesse da aquisição for

manifestado pelo poder público terá o prazo máximo de 04 (quatro) anos, renováveis por pelo prazo de 01 (um) ano.

Art. 91 Na forma do Art. 193 da lei municipal complementar nº 006/2016, que institui o Plano Diretor deste município, o direito de preempção será exercido pelo município de forma a atender as seguintes finalidades:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 92 Caso haja intenção de aquisição do imóvel por parte de terceiros, deverá o proprietário informar por escrito sua intenção de aliená-lo onerosamente, através de declaração, que deverão constar os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra formalizada pelo terceiro interessado no imóvel, incluindo o preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário para recebimento de comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedido pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração que informe a não incidência de quaisquer ônus e encargos sobre o imóvel, de natureza real, tributária ou executória.

§ 1. Decorrido o prazo 15 (quinze) dias contados a partir da data de recebimento da comunicação do proprietário do imóvel, caso não ocorra manifestação do município com relação ao interesse do exercício do direito de preempção sobre o imóvel, poderá o proprietário aliená-lo onerosamente somente ao interessado informado na declaração de que trata o caput deste artigo, dentro das condições propostas.

§ 2. A alienação efetuada em condições diversas daquelas constantes da proposta apresentada será declarada nula de pleno direito.

§ 3. Ocorrida à hipótese descrita no § 1º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor da proposta apresentada, se este for menor que aquele.

#### Seção XXIII Das Operações Urbanas Consorciadas:

Art. 93 As Operações Urbanas consorciadas, previstas na Subseção VI das Operações Urbanas Consorciadas Art. 196 deverão ser regulamentada por lei específica sendo admitidas:

- I. Zona de Uso Diversificado - ZUDI;
- II. Zona Especial de Interesse Social - ZEsp;
- III. Zona de Expansão Urbana - ZEU.

Art. 94 Sem prejuízo de outras que venham a ser instituídas por lei específica, ficam delimitadas as seguintes áreas destinadas a OUCs, para as quais, até a aprovação de suas respectivas leis específicas, prevalecem os parâmetros e as condições estabelecidos neste capítulo:

- I. OUC Maria Conga no entorno do Residencial Lírio do Vale e Lótus;
- II. Maurimácia;
- III. Area Central do Primeiro Distrito.

#### Seção XXIV Do PGU - Plano Global Urbanístico

Art. 95 A realização de intervenções e a regularização fundiária na ZEIS e nas ZEIA estão condicionadas à elaboração do PGU - Plano Global Urbanístico

§ 1. Em todas as etapas de elaboração dos PGU - Plano Global Urbanístico será garantida a participação da comunidade envolvida.

§ 2. O PGU - Plano Global Urbanístico poderá indicar revisão do perímetro da ZEIS I e II, bem como sua manutenção ou supressão após a conclusão do processo de regularização fundiária.

§ 3. A indicação do Camax é estabelecido pelo PGU - Plano Global Urbanístico, consideradas as diretrizes da Macrozona onde se insere.

§ 4. O Executivo poderá dispensar a elaboração pelo PGU - Plano Global Urbanístico mediante parecer motivado, emitido pelo órgão gestor da Política Municipal de Habitação, ouvido o Conselho de Cidades.

§ 5. A partir do PGU poderá se utilizar do Consórcio Imobiliário com objetivo de urbanizar, edificar, construir habitação combinada com uso misto e equipamentos de uso público em locais previamente definidos por regulamentação específica.

#### Seção XXV Da alienação e da utilização dos imóveis

Art. 96 O Executivo fica autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior dos assentamentos inseridos em ZEIS, para fins de urbanização e de regularização fundiária.

Art. 97 O Executivo fica autorizado a alienar lotes situados em áreas públicas municipais aos moradores das ZEIS, mediante dispensa de licitação, nos termos da legislação federal, desde que atendidas as seguintes condições:

- I. Os lotes sejam alienados em conformidade com as respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;
- II. Para cada família beneficiada, somente será alienado um lote, ou fração ideal, no caso de ocupação multifamiliar, de uso residencial ou misto;
- III. Os lotes somente serão alienados aos moradores cadastrados pela pesquisa socioeconômica realizada nas respectivas ZEIS como beneficiários da Política Municipal de Habitação;
- IV. O documento de propriedade será concedido mediante escritura de compra e venda, nos critérios estabelecidos pelo órgão gestor da PMH- Política Municipal de Habitação e de acordo com legislação vigente;

- V. Não poderá ser titulado aquele que for proprietário, concessionário ou foreiro de outro imóvel.

Art. 98 As transferências de domínio dos lotes e frações ideais feitas posteriormente à titulação deverão ocorrer com a interveniência da Secretaria de Habitação e Urbanismo, de acordo com normas e critérios estabelecidos em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação.

Art. 99 Poderão ser regularizadas as edificações situadas nos assentamentos, mediante apresentação de cadastro simplificado.

Parágrafo único: as edificações deverão ser objeto de avaliação técnica específica do órgão gestor da PMH- Política Municipal de Habitação, para efetivação do cadastro, ressalvadas situações onde o imóvel se encontre em Área Especial de Interesse Socio Ambiental.

#### Seção XXVI Da Integração entre a Política Municipal de Mobilidade Urbana e a Ocupação e o Uso do Solo

Art. 100 A estruturação urbana deve associar a ocupação e o uso do solo às ações relativas à mobilidade urbana, tendo como objetivos em especial nos setores viários e ferroviários:

- I. Estimular o adensamento nas regiões de entorno das áreas servidas por sistemas de transporte de alta capacidade, especialmente dos corredores de transporte e viários, das estações do transporte público e das áreas de centralidades, inclusive por meio da utilização dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei;
- II. Equacionar e internalizar, nos empreendimentos de impacto, o estacionamento e as operações logísticas sem, contudo, estimular o acesso por modos de transporte individual;
- III. Qualificar a estrutura complementar aos modos de transporte coletivos e não motorizados, incluindo a disponibilização de espaços internos aos empreendimentos para o estacionamento de bicicletas.

Parágrafo único: para consecução dos objetivos previstos no caput deste artigo, serão observadas as seguintes ações:

- I. Adequar a densidade populacional e de empregos à capacidade de transporte, com a definição de patamares de adensamento em torno dos eixos de transporte coletivo tomando como referência a capacidade de suporte local nos setores viários e ferroviários;
- II. Garantir o tratamento dos espaços públicos de forma a estruturar a circulação em modos de transporte não motorizados e qualificar o acesso ao sistema de transporte coletivo nos corredores e centralidades;
- III. Ampliar a estrutura relativa à utilização dos modos de transporte não motorizados; priorizar o adensamento nas centralidades em cada distrito e desenvolver sua infraestrutura de forma a torná-las acessíveis por modos coletivos e não motorizados, bem como facilitar as atividades de abastecimento necessárias ao seu funcionamento;
- IV. Garantir que as medidas mitigadoras e compensatórias definidas em processos de licenciamento de empreendimentos de impacto sejam compatíveis com o desenvolvimento sustentável, a fim de que o ônus decorrente de sua instalação

- não seja arcado pela coletividade;
- V. Atrelar a hierarquia viária, disposta na classificação viária, com a densidade e usos compatíveis com a atividade urbana.

### **Capítulo 10. Da Classificação Viária**

Art. 101 As vias são classificadas no município de Magé, para efeito de definição de número de vagas e recuo obrigatório:

- I. Vias Regionais - são rodovias e ferrovias que perpassam o município e obedecem as faixas de domínio referente à cada via;
- II. Vias Arteriais: o sistema viário intraurbano em um bairro que recebe a circulação intensa de veículos concentrando atividades de grande porte;
- III. Vias coletoras: sistema viário principal em um bairro que recebe a circulação média de veículos concentrando atividades de médio porte;
- IV. Vias Locais: sistema viário interno ao bairro que recebe trânsito local e atividade de pequeno porte;
- V. Vias, Becos e Calçadões: dedicadas à livre circulação de pedestres admitindo-se trânsito controlado de veículos automotores;
- VI. Ferrovias;
- VII. Estradas vicinais ou rurais.

Art. 102 Os recuos de alinhamento são admitidos para as seguintes classificações viárias:

- I. Vias Regionais onde o valor do Recuo é obedecido pelas diretrizes da intervenção;
- II. Vias Arteriais;
- III. Ferrovias;
- IV. Nos setores Viários e Ferroviários e nas Áreas onde existam projetos de interface metropolitana.

§ 1. Os recuos de alinhamento não eximem da obrigatoriedade de manutenção do afastamento frontal.

§ 2. O mapa de hierarquia viária estará descrito no Anexo XIII - Hierarquia Viária, que será apresentado no prazo de 180 dias a partir da publicação desta Lei.

§ 3. A hierarquia viária fornecerá subsídios para o Plano Diretor de Mobilidade sendo componente para a definição e modificação de parâmetros, o Anexo XIII desta lei, considerando o art. 177 e 178 do Plano Diretor, detalhados no Plano de Mobilidade.

### **Capítulo 11. Das Disposições Especiais**

Art. 103 Nos imóveis inseridos em área comprometida com a ocupação urbana, na forma do Anexo I, conforme Mapa de zoneamento - Anexo I a IX, em anexo, e concomitantemente inseridos em Macroárea de Uso Sustentável ou Macroárea de Preservação Ambiental, conforme classificação e mapa de Macroáreas em anexo à Lei nº 0006/2016 (Plano Diretor Municipal), quaisquer solicitações de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão estar sujeitas a análise prévia e parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, classificadas como ZEIA.

Art. 104 Os imóveis situados em área comprometida com a ocupação urbana, na forma do 4º desta Lei e inseridos em Macroárea de Orla, segundo classificação e mapa em anexo da Lei Complementar nº 006/2016 (Plano Diretor), para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo não poderão exceder o gabarito máximo de 03 (três) pavimentos e estarão inseridos na Área de Diretrizes Especiais de Orla, cujo perímetro deverá ser objeto de estudo urbanístico para fins de sua requalificação.

Art. 105 Os imóveis inseridos em ZEIA e Zona de Uso Especial 4, segundo classificação e mapa em anexo da Lei Complementar nº 006/2016 (Plano Diretor) deverão ter, para quaisquer intervenções no que diz respeito ao parcelamento, uso e ocupação do solo neste município, a autorização sujeita a análise prévia e parecer da Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil - SEMPDEC, classificada como Área de Diretrizes Sócio Ambientais.

Art. 106 Os imóveis inseridos em ZUE 2, segundo classificação e mapa em anexo da Lei Complementar nº 006/2016 (Plano Diretor) deverão ter, para quaisquer intervenções no que diz respeito ao parcelamento, uso e ocupação do solo neste município, a autorização sujeita a análise prévia e parecer da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, classificada como Área de Diretrizes Diretrizes Culturais e de requalificação de áreas históricas do município e análise prévia e parecer da Secretaria Municipal de Turismo e fornecimento Diretrizes Turísticas.

Art. 107 No distrito de Santo Aleixo, quaisquer intervenções para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo não poderão exceder o gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mesmo que na zona na qual o imóvel se insira seja permitido exceder tal limite.

Art. 108 A Secretaria de Habitação e Urbanismo deverá implantar a Comissão de Interface para definição do licenciamento de atividade pretendida, ouvidas de forma integrada, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, da Secretaria de Cultura, da Secretaria de Turismo e da Secretaria de Defesa Civil quando o Setor Especial for classificada como Área de Diretrizes Sócio Ambientais.

Art. 109 Para efeitos de licenciamento, o requerente deverá preencher o Formulário de Caracterização do Empreendimento.

Art. 110 O Boletim de Zoneamento será emitido com as informações e interfaces necessárias ao licenciamento.

Art. 111 Submetem-se ao licenciamento urbanístico e serão analisados pelo Conselho de Meio Ambiente e/ou Conselho de Cidades, de forma isolada ou conjunta, conforme for o caso, mediante elaboração de EIV, os seguintes empreendimentos e intervenções urbanísticas:

- I. Edificações com área de estacionamento maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 250 (duzentos e cinquenta) vagas;
- II. Edificações com mais de 2.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área total edificada;
- III. Edificações com mais de 40 (quarenta) unidades habitacionais; atividades classificadas como serviço de uso coletivo, identificadas no Anexo II desta lei;
- IV. Casas de shows e espetáculos, discotecas e danceterias, identificadas no Anexo

- II desta lei;
- V. Hipermercados, conforme o Anexo II desta lei;
  - VI. Parcelamentos vinculados ou condomínios urbanísticos que originem lote com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros);
  - VII. Intervenções viárias significativas que induzam remoção e reassentamento de famílias;
  - VIII. Operações urbanas consorciadas.
  - IX. Solicitação de mudança de uso com pagamento de OOAU.
  - X. Cemitérios e crematórios;
  - XI. Estação de tratamento de efluentes, aterros sanitários;
  - XII. Terminais rodoviário e rodoferroviário;
  - XIII. Casas de shows e eventos;
  - XIV. Bares e restaurantes com atividade de música ao vivo ou que usem a via pública para executar suas atividades;

§ 1. O Conselho de Meio Ambiente deverá dirimir sobre os empreendimentos e as intervenções urbanísticas arrolados nesta lei sujeitos a licenciamento simplificado ou cujo licenciamento gere dúvidas em sua análise, perante o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, com base em critérios que conjuguem localização, porte e potencial de geração de repercussões negativas deles.

§ 2. Atividades de impacto licenciadas anterior a esta lei e que promovam impacto ambiental e urbanístico deverão passar por licenciamento corretivo.

Parágrafo único: No caso de imóvel com interface cultural, o Conselho de Turismo e Cultura deverá ser ouvido.

## **Capítulo 12. Das Penalidades**

Art. 112 Caso comprovada a implantação após a data de publicação da presente Lei de atividades sem emissão do instrumento aplicável à permissão de uso ou em desacordo com as disposições deste Código, a administração pública municipal determinará a imediata cobrança da contrapartida financeira que for apurada, além das taxas cabíveis, acrescida de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor da contrapartida financeira aplicável ao caso.

Art. 113 Caso seja devidamente comprovada execução de edificação, atividade ou serviço além do concedido por Outorga, a administração pública procederá à cassação das respectivas licenças, alvarás e demais documentos expedidos, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de multa correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento do valor da outorga) do valor da Outorga concedida.

Art. 114 Realizada a venda do imóvel a terceiros, na forma exposto no Art. 46 desta Lei, fica o proprietário obrigado a entregar ao Município cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária correspondente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

## **Capítulo 13. Do TCU - Termo de Conduta Urbanística**

Art. 115 Constitui Termo de Conduta Urbanística o documento de contrapartidas ofertadas pelo proprietário ou empreendedor que:

- I. Obter benefícios urbanísticos por meio dos instrumentos urbanísticos previstos nesta lei;
- II. Nas Operações Urbanas Consorciadas inclusive de Alteração de Uso;
- III. em empreendimento cujas atividades são consideradas de impacto urbanístico e viário;
- IV. Licenciamento de usos não conformes que necessitem de contrapartidas adicionais para o seu licenciamento;
- V. Contrapartidas ofertadas ao município como mitigação de impactos urbanísticos;
- VI. Na elaboração de processos de REUB que necessitem de instrumentos adicionais como Reajuste de Terrenos ou Termo Territorial Coletivo que serão objeto de lei específica em processos de Regularização Fundiária;
- VII. Nos processos de renaturalização;
- VIII. Na elaboração de PGU- Plano Global Urbanístico.

Parágrafo único: o TCU deverá ser gravado no RGI, condicionando o registro do mesmo às licenças definitivas de aprovação, renovação ou concessão de Baixa e Habite-se.

#### **Capítulo 14. Das Disposições Finais e Transitórias**

Art. 116 No prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de publicação da presente Lei, deverá o órgão responsável da administração pública estabelecer os critérios a serem considerados para execução dos benefícios urbanísticos de que tratam a Seção I - Dos Benefícios Urbanísticos, através da sua regulamentação.

Parágrafo único. Os benefícios de que tratam o caput deste artigo deverão ser definidos promulgados mediante ato administrativo do chefe do executivo.

Art. 117 De forma a fornecer base para o planejamento urbanístico do município e elementos para implementação de instrumentos previstos pela Lei federal nº 10.257/2001, com a finalidade de garantir a cumprimento da função social da propriedade, evitar especulação imobiliária, subutilização e não utilização do imóvel urbano, lei específica regulamentará os instrumentos urbanísticos.

§ 1. Lei específica de que trata o caput deste artigo definirá e regulamentará, no mínimo:

- I. As áreas de incidência e a definição de seus limites;
- II. As condições e prazos para implementação da obrigação, obedecendo aos parâmetros mínimos estabelecidos nos parágrafos 4º e 5º da Lei Federal nº10.57/2001;
- III. Definição das características dos imóveis suscetíveis à imposição do PEUC dando ampla publicidade;
- IV. As sanções relativas ao não cumprimento das obrigações e prazos decorrentes da aplicação do PEUC, como o IPTU progressivo no tempo, definindo a majoração da alíquota no prazo de 05 (cinco) anos, até o limite de 15%.

§ 2. Os prazos de que tratam o item II do § 1º poderão ser diferenciados, desde que não sejam inferiores aos determinados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).



§ 3. Em 360 dias o Município aprovará os Planos Distritais de Estruturação Urbana conforme Art. 160, 161 e 162 do Plano Diretor, Lei Complementar 006/2016, que se utilizarão destes instrumentos.

Art. 118 Quaisquer necessidades de implantação de atividades não classificadas nesta Lei deverão estar sujeitos à análise prévia e parecer técnico do setor responsável da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo.

Art. 119 Os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, até a data de publicação da presente Lei, que tiverem suas respectivas licenças, alvarás e demais autorizações vencidas deverão ser novamente licenciados de acordo com as exigências deste código, ressalvados os pedidos com protocolos dentro dos prazos regulamentares do Código de Obras.

Art. 120 A renovação de licença, alvarás e demais autorizações relacionados ao uso e ocupação do solo no interior deste município emitidas em data anterior a publicação da presente Lei deverá ser concedida, mesmo que contrariem as disposições do presente código, desde que a obra já tenha sido iniciada e que o mesmo não tenha seu prazo de validade vencido até a data de publicação desta Lei.

Art. 121 A análise de projetos objeto de procedimento administrativo protocolado junto a Prefeitura Municipal de Magé em data anterior a data de publicação da presente Lei poderão ser analisadas com base na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo em vigor na data do referido protocolo.

Art. 122 Os Planos Distritais e de Estruturação Urbana das Macroáreas previstos no Plano Diretor serão desenvolvidos a partir das diretrizes do Plano Diretor e das definições de zoneamento previstos nesta lei.

Art. 123 São anexos desta lei:

- a) Anexo I - Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
- b) Anexo II- Quadro de Usos Admitidos;
- c) Anexo III - Zoneamento Municipal;
- d) Anexo IV a IX - Zoneamento (1 a 6 distritos);
- e) Anexo X - Informações Complementares (Equipamentos de uso coletivo, APPs);
- f) Anexo XI - Área Comprometida com a Ocupação urbana;
- g) Anexo XII - Setores Especiais;
- h) Anexo XIII - Hierarquia Viária conforme art. 102 desta Lei.

Art. 124. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, alterando alguns dispositivos da lei 2623/2021 e revogando disposições em contrário e em especial na Lei 1021/1991 e Lei 1743/2006 e o artigo 249-A da Lei Complementar 7/2017.

**RENATO COZZOLINO HARB**

PREFEITO

## ANEXO I – Quadro de Parâmetros Urbanísticos

Zona	Lote Mínimo (m²)	Testada (m)	USO															Vagas de estacionamento	Taxa de permeabilidade Caixa de Captação
			Residencial					Misto					Não residencial						
			TO (%)	AF(m)	Gabarito	C.A Básico	C.A Máx	TO (%)	AF (m)	Gabarito	C.A Básico	C.A Máx	TO (%)	AF (m)	Gabarito	C.A	C.A Máx		
Zona Residencial 1 (ZRe1)	200,00	10,00	70,00	3,00	8,00	1,00	5,00	70,00	0,00	8,00	1,00	5,00	70,00	5,00	8,00	4,00	6,00	Anexo III do Código de Obras	TP-20%
Zona Residencial 2 (ZRe2)	200,00	10,00	70,00	3,00	3,00	1,00	1,50	70,00	0,00	3,00	1,00	1,50	50,00	5,00	4,00	2,00	3,00	Anexo III do Código de Obras	TP- 30%
Zona de Expansão Urbana (ZEsp)	200,00	10,00	70,00	3,00	6,00	1,00	3,00	70,00	3,00	6,00	1,00	3,00	70,00	5,00	6,00	4,00	6,00	Anexo III do Código de Obras	TP-30%
Zona Empresarial (ZEmp)	1000,00	20,00	80,00	3,00	3,00	1,00	1,50	80,00	3,00	3,00	1,00	1,50	80,00	5,00	6,00	4,00	7,00	Anexo III do Código de Obras	Previsão de Caixa de Captação
Zona de Uso Diversificado (ZUDI)	200,00	10,00	100,00	3,00	8,00	1,00	5,00	100,00	0,00	8,00	1,00	5,00	80,00	3,00	12,00	8,00	10,00	Anexo III do Código de Obras	Previsão de Caixa de Captação
Zona de Uso Especial 1	200,00	10,00	70,00	5,00	2,00	1,00	1,50	70,00	5,00	2,00	1,00	1,50	70,00	5,00	2,00	1,40	1,50	Anexo III do Código de Obras	Previsão de caixa de Captação - TP- 30%
Zona de Uso Especial 2	450,00	15,00	50,00	5,00	2,00	1,00	1,50	50,00	5,00	2,00	1,00	1,50	50,00	5,00	3,00	1,00	1,50	Anexo III do Código de Obras	TP- 30%
Zona de Uso Especial 3	1000,00	20,00	50,00	5,00	2,00	1,00	1,50	50,00	5,00	2,00	1,00	1,50	50,00	5,00	3,00	1,00	1,50	Anexo III do Código de Obras	TP- 30%
Zona de Uso Especial 4	Ver art. 27 Inciso IV, parágrafo § 3º	40,00	30,00	10,00	2,00	0,50	1,00	NA	NA	NA	NA	NA	30,00	10,00	2,00	0,50	1,00	Anexo III do Código de Obras	TP- 80%
Zona de Uso Especial 5	500,00	5,00	70,00	5,00	6,00	1,00	2,50	NA	NA	NA	NA	NA	50,00	5,00	6,00	2,00	4,00	Anexo III do Código de Obras	Previsão de caixa de Captação - TP- 30%
Zona de Especial Interesse Social (ZEIS)	125,00	5,00	80,00	5,00	6,00***	1,00	2,50*	100,00	0,00	6,00	1,00	1,50	80,00	5,00	10,00	4,00	8,00	Anexo III do Código de Obras	TP- 30%
Zona Rural	10000,00	100,00	O licenciamento de atividades urbanas nesta em área Rural cujo zoneamento estiver dentro de Zona de Expansão Urbana pressupoe OUAU com T0 = 0,10 CA max= 0,20 submetida à Secretaria de Agricultura																
Zona de Especial Interesse Ambiental I (publica) - ZEIA	NA	100,00	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10,00	10,00	2,00	0,50	1,00	Admissível de acordo com a análise do projeto	TP-90%
Zona de Especial Interesse Ambiental II (privada) ZEIA	3000,00	100,00	1,00	10,00	2	0,1	0,5	NA	NA	NA	NA	NA	10,00	10,00	2,00	0,50	1,00	Admissível de acordo com a análise do projeto	TP-80%

\* a outorga não é devida quando a habitação atender à demanda do Cadastro da Habitação

\*\* - para uso em TDC até o limite de 80%

\*\*\* - acima de 5 pavimentos com elevador associado ao uso misto

## ANEXO II – Quadro de Usos Admitidos

USO	ZRes	ZUDi	ZEmp	ZEU	ZUE1	ZUE2	ZUE3	ZU4	ZR	ZEIS	ZEIA
Residencial Unifamiliar	AD	AD	AD*	AD	AD	AD	AD*	AD	AD*	AD*	AD**
Residencial Multifamiliar	AD	AD	AD*	AD	AD	N.A		AD*	AD*	AD*	AD**
Condomínio	AD	AD	AD*	AD	AD	N.A	N.A	AD*	AD*	AD	AD**
Prédio Residencial	AD	AD	AD*	AD	AD*	N.A	N.A	AD*	AD*	AD*	N.A
Misto (comercial + residencial)	AD	AD	N.A	AD	AD	N.A	N.A	AD*	N.A	AD*	AD**
Hotéis, pousadas e similares.	AD	AD	AD*	AD	AD	AD*	N.A	AD*	AD*	N.A	AD**
Comercial de pequeno porte (até 100,00 m <sup>2</sup> de área construída)	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD*	N.A	AD*	AD**
Cemitérios, crematórios	N.A	N.A	AD**	AD**	N.A	N.A	AD	AD*	N.A	N.A	N.A
Igrejas, Templos, Santuários e afins	AD	AD	AD*	AD	AD	AD	AD	AD*	AD	AD*	AD**
Escolas, colégios e outros equipamentos comunitários.	AD	AD	AD*	AD	AD	AD	N.A	AD	AD	AD	AD**
Universidades, Centros de pesquisa e similares.	AD	AD	AD*	AD	AD	AD*	N.A	AD*	AD*	AD*	AD**
Cinemas, Tetos, clubes, boates e restaurantes.	AD*	AD	N.A	AD	AD	N.A	N.A		AD*	AD*	AD**
Hospitais, asilos, Postos de Saúde, Sanatórios e afins.	AD*	AD	AD*	AD	AD	N.A	N.A	AD	AD	AD	AD**
Comercial (acima de 100,00 m <sup>2</sup> ).	AD*	AD	AD	AD	AD	N.A	N.A	AD*	AD*	N.A	N.A
Edifícios garagem e garagens de empresas de transporte.	AD	AD	AD	AD*	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A
Postos revendedores de combustível	AD	AD	AD	AD*	AD	N.A	N.A	AD*	N.A	N.A	N.A
Pequena indústria.	AD*	N.A	AD	AD*	N.A	N.A	AD**	AD*	AD*	N.A	N.A
Industrial logístico com menos de 50 funcionários.	AD*	AD*	AD	AD*	N.A	N.A	AD**	AD*	AD*	N.A	N.A
Industrial logístico com mais de 50 funcionários.	AD*	AD*	AD	AD*	N.A	N.A	AD**	AD*	AD*	N.A	N.A
Indústria química e metalúrgica.	N.A	N.A	AD**	AD**	N.A	N.A	AD**	AD*	N.A	N.A	N.A
Indústria petroquímica e siderúrgica.	N.A	N.A	AD**	AD**	N.A	N.A	AD**	AD*	N.A	N.A	N.A
Agroindustrial	N.A	N.A	AD**	N.A	N.A	N.A	AD**	AD*	AD**	N.A	N.A
Fábrica ou depósito de explosivos	N.A	N.A	AD**	N.A	N.A	N.A	N.A	AD*	N.A	N.A	N.A
Extrativismo - Minas, Pedreiras, Saibeiras e afins	N.A	N.A	AD*	AD*	N.A	N.A	N.A	AD**	AD*	AD*	AD**
Agropecuário	N.A	N.A	AD*	AD*	N.A	N.A	N.A	AD*	AD	N.A	N.A
Agricultura Familiar – Produção de alimentos	N.A	N.A	AD*	AD*	N.A	N.A	N.A	AD*	AD	N.A	N.A
Silvicultura	N.A	N.A	AD*	AD*	N.A	N.A	AD	AD*	AD	N.A	AD**
Militar	N.A	N.A	AD*	AD*	N.A	AD	AD	AD	AD*	N.A	AD**
Estação de Tratamento de Efluentes	AD**	AD**	AD**	AD**	AD	AD	AD	AD	AD**	AD**	AD**
Estação de Tratamento de Água	AD**	AD**	AD**	AD**	AD	AD	AD	AD	AD**	AD**	AD**
Gestão de resíduos sólidos (aterros sanitários, estações de transferência de resíduos)	N.A	N.A	AD**	N.A	N.A	N.A	AD	N.A	AD**	N.A	N.A

\* - Mediante aplicação de instrumento urbanístico

\*\* - Mediante aplicação de instrumento urbanístico e análise técnica de viabilidade ambiental