

Ao Ilmo. Sr. Vereador Roque
MD. Presidente da Câmara Municipal de Resende
Câmara Municipal de Resende, Rio de Janeiro

Resende, ___ de Janeiro de 2017

Referência:

Aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Distrito Sede e Engenheiro Passos.

Plano Diretor Municipal de Resende – RJ.

Senhor Presidente,

Vimos solicitar a V. Exa. e aos Senhores Vereadores, a análise nesta casa legislativa, do Projeto de Lei relacionado ao Uso e Ocupação do Solo Urbano, uma versão mais detalhada e complementar do Plano Diretor do Município de Resende, aprovado pela Lei Municipal Nº 3000 de 22 de Janeiro de 2013.

A aprovação da legislação permitirá atender objetivos e estabelecer critérios, normas, padrões e instrumentos de gestão que tornarão o exercício da administração urbana mais eficaz, além de gradualmente se construir um conjunto mais solidário e completo das legislações urbanísticas, motivo pelo qual solicito o apoio desta Câmara Municipal.

Apresentando a V. Exa. e aos seus dignos pares a nossa consideração e reiterando os votos de apreço.

Atenciosamente,

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

Anexo: Nota Técnica/SMP

Minuta da Legislação – Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo da Sede do Município e do Distrito de Engenheiros Passos.

NOTA TÉCNICA

O presente PROJETO DE LEI dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do perímetro urbano da sede e do distrito de Engenheiro Passos do Município de Resende, tendo sido o mesmo objeto de mensagem anterior enviada pela administração passada. Foi baseado no estudo procedido pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro-Departamento de Engenharia Civil - Núcleo de Assistência aos Municípios – NAT, contratado pela Prefeitura Municipal de Resende com esse fim, tendo sido inclusive já analisado pelo CONCIDADE.

Para sua elaboração, foi observada toda a legislação federal, estadual e municipal em vigor, em especial a lei municipal nº. 1.796/92 (e suas diversas alterações), bem como o Decreto Municipal nº 1.133/2006.

Em relação à legislação municipal em vigor foram identificadas diversas leis e decretos municipais acerca do assunto, além de dispositivos esparsos em legislação sobre outros temas. Da mesma forma, a legislação municipal que não se compatibilize com o disposto neste PROJETO DE LEI, será revogada tacitamente a partir da publicação desta lei, caso seja ela aprovada.

No entanto, deve-se destacar que a abrangência deste PROJETO DE LEI limita-se ao perímetro urbano da sede e do distrito de Engenheiro Passos, aplicando-se a legislação ora em vigor para as demais áreas de Resende, naquilo que couber, até o advento de lei específica para os demais perímetros urbanos.

Este PROJETO DE LEI de zoneamento de uso e ocupação do solo tem os seguintes objetivos:

- promover a consolidação de uma cidade socialmente justa, democrática, culturalmente diversa, economicamente competitiva, próspera e ecologicamente sustentável;
- cooperar com o conjunto da legislação urbanística municipal para a incorporação de parâmetros de sustentabilidade ambiental em consonância com o padrão de desenvolvimento urbano de Resende, de acordo com o Estatuto da Cidade;
- promover o uso racional do solo urbano de forma a contribuir para a mitigação dos impactos ambientais decorrentes da urbanização;
- promover o uso racional do solo urbano de forma a minimizar os riscos e a vulnerabilidade ambiental da população, especialmente a de baixa renda, face aos desastres naturais;
- estabelecer normas, parâmetros, índices e instrumentos de uso e ocupação do solo urbano que contribuam para a capacidade de adaptação e resiliência do ambiente natural e construído face à mudança climática;
- estabelecer critérios para regulação da utilização do solo urbano, oferecendo instrumento adequado à gestão municipal para o controle de todos os impactos exercidos pela intensidade das ocupações, atividades e forma urbana;
- estabelecer os limites adequados para a intensidade de uso e ocupação do solo, como medida instrumental de gestão da cidade e de oferta de serviços públicos compatíveis, respeitando o patrimônio e as características culturais, paisagísticas e ambientais de Resende;

- promover o uso do solo no perímetro urbano com equilíbrio da diversidade e complementaridade das atividades, com prioridade para sua distribuição no território segundo princípios de justiça e equidade social, bem como da ampliação do acesso democrático à terra;
- estabelecer instrumentos de gestão que permitam a efetiva participação da população e que possibilitem ao Município aproveitar as oportunidades de investimentos públicos e privados.
- permitir a regularização de imóveis em desacordo com as determinações de zoneamento e/ou índices urbanísticos, desde que o uso dado ao imóvel não seja incompatível com os demais usos dos imóveis do entorno.

Para delimitação das zonas e setores propostos neste PROJETO DE LEI, foram considerados o macrozoneamento, as divisas de bairros, os eixos de ruas, as divisas de lotes, os eixos da ferrovia, as bacias hidrográficas e os acidentes geográficos.

Buscou-se na redação do PROJETO DE LEI a compatibilização, adequação, coerência e integração das leis urbanas do município vigentes - **Plano Diretor (PDDU) de Resende (versão 2013), Lei de Uso e Ocupação do Solo, e Lei de Parcelamento** - permitindo a constituição de um conjunto coeso e complementar de instrumentos da política urbana, voltados para o planejamento e desenvolvimento urbano e territorial do município.

Procurou-se, ainda, a adequação às novas demandas da sociedade contemporânea a partir de um esforço interdisciplinar em conjunto entre as equipes NAT-PUC no processo do Plano e as equipes da Prefeitura de Resende para analisar, discutir e enfrentar os novos desafios da realidade urbana e das propostas para o futuro da cidade de Resende.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO URBANO

CAPÍTULO III – DO USO DO SOLO URBANO

Seção I – Do Uso do Solo pela Abrangência Territorial

Seção II – Do Uso do Solo pelo Porte

Seção III – Do Uso do Solo pelo Impacto

Seção IV – Das Categorias de Uso do Solo

Seção V – Do Uso do Solo pela Condição de Adequação

CAPÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO V - DA PERMISSÃO DE ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA
REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXOS:

ANEXO I – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo de Resende e Engenheiro Passos.

ANEXO II – Quadro de dimensionamento de vagas de estacionamento e bicicletário.

ANEXO III – Quadro de categorias de uso por zona urbana e setor especial.

ANEXO IV – Quadro de parâmetros para ocupação do solo por zona urbana e setor especial.

ANEXO V – Exemplos

PROJETO DE LEI ___ DE _____ DE 2017

Dispõe sobre o zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do perímetro urbano da Sede e do Distrito de Engenheiro Passos do Município de Resende e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL** de Resende

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O zoneamento de uso e ocupação do solo de Resende no perímetro urbano da sede e do distrito de Engenheiro Passos será regido pelos dispositivos desta lei e de seus anexos integrantes.

§ 1º A regulação do uso e ocupação do solo nos demais perímetros urbanos do Município de Resende será objeto de legislação específica.

§ 2º O perímetro urbano e de expansão urbana da sede e dos distritos do Município é definido pelo Plano Diretor de Resende.

§ 3º São mantidos os limites dos perímetros urbanos e de expansão urbana vigentes dos distritos de Pedra Selada, Fumaça, Visconde de Mauá, Capelinha e Campo Alegre.

Art. 2º São objetivos desta lei:

- I- promover a consolidação de uma cidade socialmente justa, democrática, culturalmente diversa, economicamente competitiva, próspera e ecologicamente sustentável;
- II- cooperar com o conjunto da legislação urbanística municipal para a incorporação de parâmetros de sustentabilidade ambiental em consonância com o padrão de desenvolvimento urbano de Resende, de acordo com o Estatuto da Cidade;

III- promover o uso racional do solo urbano de forma a contribuir para a mitigação dos impactos ambientais decorrentes da urbanização;

IV- promover o uso racional do solo urbano de forma a minimizar os riscos e a vulnerabilidade ambiental da população, especialmente a de baixa renda, face aos desastres naturais;

V- estabelecer normas, parâmetros, índices e instrumentos de uso e ocupação do solo urbano que contribuam para a capacidade de adaptação e resiliência do ambiente natural e construído face à mudança climática;

VI- estabelecer critérios para regulação da utilização do solo urbano, oferecendo instrumento adequado à gestão municipal para o controle de todos os impactos exercidos pela intensidade das ocupações, atividades e forma urbana;

VII- estabelecer os limites adequados para a intensidade de uso e ocupação do solo, como medida instrumental de gestão da cidade e de oferta de serviços públicos compatíveis, respeitando o patrimônio e as características culturais, paisagísticas e ambientais de Resende;

VIII- promover o uso do solo no perímetro urbano com equilíbrio da diversidade e complementaridade das atividades, com prioridade para sua distribuição no território segundo princípios de justiça e equidade social, bem como da ampliação do acesso democrático a terra;

IX- estabelecer instrumentos de gestão que permitam a efetiva participação da população e que possibilitem ao Município aproveitar as oportunidades de investimentos públicos e privados em consonância com os princípios enumerados neste artigo.

Art. 3º As edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. Todas as construções, acréscimos a edificações existentes e mudanças de uso dependerão de prévio licenciamento municipal.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 4º Para os efeitos de integração e aplicação desta lei adotam-se as seguintes definições relativas ao zoneamento do perímetro urbano da sede e do distrito de Engenheiro Passos:

I- zona urbana: fração da cidade, podendo compreender parte ou todo de um bairro ou conjunto de bairros, com características próprias a toda a área delimitada e sujeita a parâmetros urbanísticos específicos para ocupação e uso do solo;

II- setor especial: área da cidade, podendo compreender parte ou todo de um bairro ou conjunto de bairros, definida a partir de um fator condicionante ou limitante relacionado às suas características atuais ou interesse de destinação futura, considerados como espaços estratégicos para a cidade, cuja ocupação exige procedimento de análise e licenciamento específico, que deve solicitar a participação do Poder Público, na formulação do seu planejamento no que se refere à ocupação; e

III- zona de especial interesse: zonas que podem incidir sobre as zonas urbanas e setores especiais, descritos nos incisos I e II deste artigo, conforme definido no Plano Diretor de Resende, as quais estabelecem regras específicas que objetivam orientar a adoção de políticas públicas e delimitar, no território, a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, além de restringir ou flexibilizar os parâmetros de uso e ocupação do solo das zonas e setores que superpõem.

Art. 5º A área do perímetro urbano e de expansão urbana da sede municipal e do distrito de Engenheiro Passos fica subdividida conforme o Mapa de Zoneamento Urbano (ANEXO I) e de acordo com as zonas urbanas e setores especiais definidos da seguinte forma:

I- Zona Central: zona situada no centro tradicional da cidade e em sua expansão, com predominância do uso comercial e de serviços, onde deve ser estimulada a descentralização, mantendo adequado equilíbrio com o uso residencial;

a) Zona Central 1 (ZC1): zona que compreende o centro tradicional já consolidado, mas ainda com alguns espaços com aproveitamento reduzido em relação à sua capacidade, na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos voltados ao uso de meios de transporte públicos e alternativos, minimizando o acesso de veículos, de forma a incentivar o melhor aproveitamento das áreas disponíveis, sem que representem risco de impacto negativo sobre o sistema viário já saturado e que possam ser bem distribuídos pela zona, sem alterações dos parâmetros hoje existentes.

b) Zona Central 1 Especial (ZC1E): zona de extensão imediata do centro tradicional, na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de privilegiar atividades de serviço e hotelaria;

c) Zona Central 2 (ZC2): zona de expansão desejada da área central com função estratégica para redução do congestionamento do centro consolidado, onde o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de requalificação do ambiente urbano, articulação com o centro consolidado e maior integração da malha urbana da área.

II- Zona Residencial: zona com predominância do uso residencial, admitindo-se usos comerciais e de serviços de natureza e porte compatíveis com o uso predominante, de acordo com critérios de aprovação definidos nesta lei;

a) Zona Residencial 1 (ZR1): zona com parâmetros urbanísticos restritivos, que permite a implantação de uso não residencial de escala vicinal, cujo impacto é considerado adequado e na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de preservação do conforto e da segurança da vizinhança residencial, oferecendo atividades complementares de caráter vicinal que contribuam para a redução da necessidade de deslocamentos;

b) Zona Residencial 1 Restrita (ZR1R): zona que proíbe integralmente usos não residenciais, apresentando parâmetros urbanísticos mais restritivos daqueles aplicados em ZR1 e na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de preservação do caráter exclusivamente residencial da área, garantindo conforto e a segurança à vizinhança, permitindo apenas ponto de referência fiscal, que proíbe o atendimento ao público e circulação de pessoas no local;

c) Zona Residencial 1 Especial (ZR1E): zona com parâmetros urbanísticos de intensidade de ocupação menos restritivos daqueles aplicados em ZR1 e ZR1R, permitindo-se grupamento residencial e multifamiliar, gabaritos maiores e uso não residencial de alcance vicinal e distrital, cujo impacto é considerado adequado, e na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de preservação do conforto e da segurança da vizinhança residencial, oferecendo, em maior intensidade que na ZR1, atividades complementares de caráter distrital que contribuam para a redução da necessidade de deslocamentos, privilegiando-se, ainda, usos compatíveis com o potencial de edificação da zona;

d) Zona Residencial 2 (ZR2): zona com parâmetros urbanísticos de intensidade de ocupação menos restritivos daqueles aplicados em ZR1, ZR1R e ZR1E, permitindo-se grupamento residencial e uso não residencial de alcance vicinal e distrital, cujo impacto seja considerado tolerado, e na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de conforto e segurança da vizinhança residencial, oferecendo, em maior intensidade que na ZR1, atividades complementares de caráter distrital que contribuam para a redução da necessidade de deslocamentos, privilegiando-se, ainda, usos compatíveis com o potencial de edificação da zona;

e) Zona Residencial 3 (ZR3): zona residencial com a menor restrição de intensidade de ocupação e gabarito de altura, que permite grupamento residencial e uso não residencial de alcance vicinal e distrital, de pequeno e médio porte, na qual o desenvolvimento urbano deve atender aos objetivos de preservação do conforto e da segurança da vizinhança residencial, acomodando usos que podem ser incômodos e exigir tratamento adequado para a mitigação de impactos, particularmente aqueles sobre o sistema viário, privilegiando-se, ainda, usos compatíveis com o potencial de edificação da zona;

III- Zona Industrial (ZI): zona reservada às instalações industriais com porte variável e não compatíveis com o uso residencial, que devem estar segregadas devido aos impactos que podem gerar e localizadas em áreas de fácil acesso externo à cidade, e que visa também atender:

a) aos objetivos de oferta de área adequada em termos de localização, acessibilidade e extensão à instalação de novas indústrias, visando o desenvolvimento econômico do Município e a segurança da população;

b) a localização prioritária de atividades industriais incompatíveis com os demais usos urbanos, à exceção daquelas atividades que, embora compatíveis com outras áreas urbanas, sejam diretamente complementares às indústrias instaladas em ZI;

IV- Zona de Serviços (ZS): zona localizada às margens da Rodovia Presidente Dutra, de fácil acesso externo à cidade, reservada para atividades de comércio e serviço especial, prioritariamente de grande porte, potencialmente incômodas e que não são compatíveis com o uso residencial, definindo necessidade de segregação, e que visa também atender:

a) aos objetivos de oferta de área adequada em termos de localização, acessibilidade e extensão às instalações destinadas a essas atividades;

b) à localização prioritária de atividades previstas no inciso IV, à exceção daquelas atividades que, embora compatíveis com outras áreas urbanas, sejam diretamente complementares ao comércio e serviço especial;

V- São Setores Especiais, em consonância com a definição do artigo 4º, II desta lei:

a) Setor Especial Histórico (SEH): área do Município, na qual se encontra o conjunto das edificações, artefatos e espaços públicos significativos do patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico e tem como objetivo, por meio de estímulos e políticas próprias, a preservação e valorização da ambiência existente e do patrimônio construído;

b) Setor Especial 1 (SE1): setor ocupado com instalações de administração municipal e outros serviços públicos, condicionado a plano de ocupação da própria administração, compreendendo duas áreas distintas da cidade;

c) Setor Especial 2 (SE2): área comprometida pelas instalações aeroportuárias, sujeita a padrões especiais e restritivos de edificações, ainda que passíveis de se tornarem áreas verdes, públicas, como parques urbanos e preservação;

d) Setor Especial 3 (SE3): área comprometida com as instalações industriais localizadas em áreas urbanas consolidadas, que se implantaram de acordo com as legislações anteriores e que necessitam de critérios especiais de compatibilidade do uso e de ocupação com seu entorno, na eventualidade de renovação de uso por novo empreendimento, com prioridade para a alteração do seu uso e ocupação para residencial, comercial e/ou de serviços;

e) Setor Especial 4 (SE4): terrenos não edificados de propriedade da Academia Militar das Agulhas Negras – AMAN, situados ao sul do Rio Paraíba do Sul, destinados à manutenção de suas características ambientais e paisagísticas, mediante a definição de áreas de preservação, cuja ocupação futura deve estar estabelecida em um plano de ocupação, coerente com as Zonas de Interesse Ambiental e com os objetivos estratégicos da cidade, sem prejuízo das atividades atuais da AMAN;

f) Setor Especial 5 (SE5): setor da cidade ainda não ocupado e com baixa prioridade para destinação de recursos públicos em infraestrutura e acessibilidade, localizado a sudoeste do perímetro urbano, tendo como objetivo priorizar o investimento público na área já infra-estruturada da cidade, associada à definição de parâmetros de ocupação específicos, visando adequá-los a modelos de ocupação comprometidos com a sustentabilidade, preservação e recuperação das zonas de interesse ambiental, cuja ocupação futura deve estar estabelecida em um plano de ocupação coerente com os projetos futuros de infraestruturas viárias pretendidas para aquele setor;

g) Setor Especial 6 (SE6): setor da cidade ainda não ocupado e com baixa prioridade para destinação de recursos públicos em infraestrutura e acessibilidade, localizado ao norte da Rodovia Presidente Dutra, próximo de áreas rurais, tendo como objetivo desestimular a ocupação imediata dessas áreas, priorizando o investimento público na área já infra-estruturada da cidade, associada à definição de parâmetros de ocupação específicos, visando adequá-los a modelos de ocupação comprometidos com a sustentabilidade, preservação e recuperação das zonas de interesse ambiental, cuja ocupação futura deve estar estabelecida em um plano de ocupação, viabilizando uma relação mais adequada com as áreas rurais e as áreas naturais no entorno da cidade;

h) Setor Especial Sete (SE7) – setor da cidade ainda não ocupado e com baixa prioridade para destinação de recursos públicos em infraestrutura e acessibilidade, localizado a sudeste do perímetro urbano, ao longo da Estrada Surubi - Bulhões, tendo como objetivo priorizar o investimento público na área já infra-estruturada da cidade, associada à definição de parâmetros de ocupação específicos, visando adequá-los a modelos de ocupação comprometidos com a sustentabilidade, preservação e recuperação das zonas de interesse ambiental, cuja ocupação futura deve estar estabelecida em um plano de ocupação, viabilizando uma relação mais adequada com as áreas rurais e as áreas naturais no entorno da cidade;

h) Setor Especial de Vias Estruturais 1 (SEVE1): área de influência dos eixos estruturais ou coletores de transporte planejados, tendo como objetivo a ocupação às margens da via com parâmetros compatíveis com a estrutura viária projetada, inserindo novos parâmetros de uso, mas mantendo os parâmetros de ocupação das zonas contíguas que atravessam;

i) Setor Especial de Vias Estruturais 2 (SEVE2): área de influência do sistema viário principal, associada às vias estruturais ou coletoras do sistema, tendo como objetivo a ocupação às margens da via com parâmetros compatíveis com a estrutura viária projetada de acordo com a hierarquia do sistema, inserindo novos parâmetros de uso, mas mantendo os parâmetros de ocupação das zonas contíguas que atravessam.

Art. 6º São zonas de especial interesse, em consonância com o Plano Diretor e definição do art. 4º, III desta lei:

I- Zona de Especial Interesse Ambiental (ZEIA): compreende as áreas definidas no Plano Diretor e destinam-se à preservação ou recuperação do patrimônio natural, com vistas à redução da vulnerabilidade ambiental face aos riscos decorrentes da mudança climática e contribuição para a adaptação do Município à mudança do clima;

II- Zona de Especial Interesse Social (ZEIS): compreende as áreas definidas no Plano Diretor e destinam-se à recuperação urbanística e de imóveis degradados ou em condições precárias de habitabilidade; à regularização urbanística e fundiária; à produção de Habitações de Interesse Social; à redução do adensamento de assentamentos precários e de coabitações; à provisão de espaços públicos e equipamentos comunitários, comércio e serviços de caráter local e de espaços de capacitação profissional e de atividades de geração de emprego e renda, permitindo-se adotar parâmetros especiais, aprovados em regulamento próprio, para uso e regularização fundiária do solo de acordo com o assentamento urbano existente ou com seu Plano de Urbanização;

§ 1º Regulamento específico estabelecerá o conjunto de estratégias e ações por tipo de ZEIA, bem como as regras de aplicação dos instrumentos que buscam compensar o potencial

edificável que não será permitido utilizar nessas Zonas, seja transferindo-o para as áreas contíguas às mesmas dentro do lote do mesmo proprietário, seja para outros proprietários que tenham suas propriedades localizadas em áreas que permitam a apropriação de potencial edificável adicional através do instrumento de outorga onerosa.

§ 2º O Plano de Urbanização e os parâmetros de ocupação das ZEIS serão previamente submetidos à consulta do CONCIDADE antes de sua aprovação pelo Poder Público.

Art. 7º Quando o remembramento e/ou desmembramento de dois ou mais terrenos abranger mais de uma zona ou setor, as porções do novo terreno deverão respeitar os parâmetros de sua zona de origem.

Art. 8º O terreno que possua $\frac{1}{3}$ (um terço), no mínimo, de sua área, contido numa zona poderá ser considerado pertencente a esta zona.

Art. 9º O lote que possua mais de uma testada, estando cada uma delas voltada para uma zona diferente, poderá ser considerado pertencente à zona em que estiver o acesso principal da edificação, desde que atendido o artigo anterior (Art.8º).

CAPÍTULO III DO USO DO SOLO URBANO

Art. 10º Para os efeitos desta lei define-se uso do solo como habitação ou toda e qualquer atividade econômica exercida em imóveis públicos ou privados, nas diversas zonas do perímetro urbano.

Art. 11 O uso do solo será classificado de acordo com as categorias apresentadas na seção IV deste Capítulo.

Art. 12 O uso do solo não residencial será classificado segundo seu alcance territorial, porte e impacto, de acordo com as categorias apresentadas nas seções I, II e III deste Capítulo.

Seção I Do Uso do Solo pelo Alcance Territorial

Art. 13 Quanto ao alcance territorial, o uso do solo urbano será classificado em:

I- alcance vicinal: atividade de utilização imediata ou cotidiana para atender à vizinhança mais próxima;

II- alcance distrital: atividade de utilização intermitente e imediata, destinada a atender determinado bairro ou zona, que devem privilegiar, para sua localização, zonas que oferecem maior grau de acessibilidade e conexão com as demais áreas do Município;

III- alcance municipal ou regional: atividade de utilização pela população de diferentes bairros da cidade ou região, que devem privilegiar zonas que oferecem maior grau de acessibilidade e conexão com as demais áreas do Município e com outros Municípios;

Parágrafo único. Regulamento específico poderá definir parâmetros complementares para aprimorar o enquadramento das atividades na classificação prevista neste artigo.

Seção II Do Uso do Solo pelo Porte

Art. 14 Quanto ao porte da atividade, o uso do solo urbano será classificado em:

I- pequeno porte: compreende atividades que não geram necessidade de incremento de infraestrutura de saneamento ou viária, considerando o seguinte:

a) para uso comercial e de serviço: atividade que necessite de edificação com área não superior a 100,00m² (cem metros quadrados);

b) para uso industrial: construções com áreas de, no máximo, 200,00m² (duzentos metros quadrados) com escala reduzida de produção e de trabalhadores (até cinco pessoas trabalhando no local), compatível com os demais usos urbanos, inclusive o residencial;

c) para equipamentos sociais e comunitários: construções com áreas de, no máximo, 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

II- médio porte: compreende atividades que podem gerar necessidade de incremento de infraestrutura de saneamento e viária, pela capacidade de geração de viagens a elas associadas, considerando o seguinte:

a) para uso comercial e de serviço: construções com área de, no máximo, 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

b) para uso industrial: construções com área de, no máximo, 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

c) para equipamentos sociais e comunitários: construções com área de, no máximo, 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III- grande porte: compreende atividades que devem gerar necessidade de incremento de infraestrutura de saneamento e viária, pela capacidade de geração de viagens a elas associadas, assim como podem configurar a necessidade de grandes extensões de terreno para sua acomodação, com interferência negativa sobre a integração do tecido urbano e social e, potencialmente, sobre a segurança da vizinhança, considerando o seguinte:

- a) para uso comercial e de serviço: construções com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- b) para uso industrial: construções com área superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
- c) para equipamentos sociais e comunitários: construções com área superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º Regulamento específico poderá definir parâmetros complementares para aprimorar o enquadramento dos usos do solo na classificação prevista neste artigo.

§ 2º Para as atividades de grande porte, previstas no inciso III deste artigo, poderá ser exigida a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) a ser avaliado previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, nos termos do Plano Diretor.

Art. 15 Deverá ser observado o atendimento mínimo de vagas de automóveis e bicicletas para atividades, de acordo com o porte e característica, nos termos do Anexo II desta lei, e com o Código de Obras e Edificações municipal e as demais legislações pertinentes.

Seção III Do Uso do Solo pelo Impacto

Art. 16 Quanto ao impacto da atividade sobre a vizinhança e o ambiente, o uso do solo urbano será classificado em:

I- adequado: definido por atividade não incômoda às finalidades urbanísticas da zona ou setor;

II- tolerado: definido por atividade capaz de gerar incômodo à vizinhança através de emissão de ruídos, perturbação no tráfego local ou sobrecarga na infraestrutura existente, porém podendo integrar-se à vida urbana das zonas em que se insere, desde que atendidas exigências de padrões mínimos de infraestrutura para sua instalação e funcionamento, assim como sejam adotadas medidas cabíveis de mitigação dos impactos;

III- nocivo: definido por atividade capaz de causar poluição de qualquer natureza, em grau e intensidade incompatíveis com a presença do ser humano ou com a preservação ambiental, estando sua localização e funcionamento condicionados à aprovação especial pela administração pública, ao atendimento de exigências rígidas para mitigação de impacto e adequação, e instalação em zona segregada da cidade;

IV- perigoso: definido por atividade capaz de pôr em risco a vida de pessoas e a integridade física das edificações vizinhas, estando sua localização e funcionamento condicionados à aprovação especial pela administração pública e ao atendimento de exigências rígidas de segurança, mitigação de impacto, adequação e instalação em zona segregada da cidade;

§ 1º Regulamento específico poderá definir parâmetros complementares para aprimorar o enquadramento dos usos do solo na classificação prevista neste artigo.

§ 2º Os usos do solo nocivos e perigosos, previstos respectivamente nos incisos III e IV deste artigo, dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) a ser avaliado previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, nos termos do Plano Diretor, além dos Estudos Ambientais estabelecidos na legislação ambiental, bem como apresentação de autorizações ou licenças emitidas por órgãos de saúde e segurança competentes.

Seção IV Das Categorias de Uso do Solo

Art. 17 As categorias de uso do solo urbano serão definidas pelos tipos de habitação e atividades econômicas desempenhadas no lote, de acordo com a seguinte classificação:

I- Habitação é edificação destinada à moradia permanente:

a) habitação unifamiliar (H1): edificação destinada a abrigar uma unidade residencial autônoma por lote;

b) habitação multifamiliar (H2): edificação destinada a abrigar mais de uma unidade residencial agrupadas verticalmente, horizontalmente, justapostas ou superpostas, destinada a servir de moradia a mais de uma família, abrigando duas ou mais unidades autônomas, com partes de uso comum;

c) agrupamento residencial (H3): conjunto formado por mais de uma habitação multifamiliar-H2, edificadas no mesmo lote.

Parágrafo único. Deverá ser observado o atendimento mínimo de vagas de automóveis e bicicletas para residências, de acordo com o porte e característica, nos termos do Anexo III desta lei, e com o Código de Obras e Edificações municipal e as demais legislações pertinentes.

II- Comércio e serviço (C) – entende-se por comércio a atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias; entende-se por serviço a atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem intelectual, física ou espiritual;

a) comércio e serviço local básico ou ocasional (C1) até 100m² de área utilizada pela atividade, incluindo o acesso): atividade comercial ou de serviço exclusivamente varejista, como um prolongamento da habitação, de alcance vicinal, pequeno porte e nível de impacto adequado, tais como: açougues, farmácias, leiterias, mercearias, padarias, quitandas, revistarias, endereços comerciais, como referências fiscais, atividades e oficinas de baixo incômodo, exercidas individualmente na própria residência ou anexos, e previstas na legislação do micro empreendedor individual (MEI);

b) comércio e serviço geral (C2) até 500m²: atividade comercial ou de serviço exclusivamente varejista, de alcance distrital, médio porte, e nível de impacto tolerado, (que pode ser incômoda em certo grau) de utilização intermitente e imediata, destinada a atender determinado bairro ou zona, tais como: escritório de profissionais liberais, de prestação de serviços, agências bancárias, de jornais e turismo, alfaiatarias, ambulatórios, antiquários, armarinho, artesanatos, atelier, barbearias, bares, boates, bombonieres, bijouterias, e cafés, chaveiros, clínicas, confeitarias, consultórios médicos, odontológicos e veterinários, creches, galerias de arte, joalherias, laboratórios de análise clínica, radiológica e fotográfica, lavanderias, , lanchonetes, lojas de ferragens, loterias, oficinas de eletrodomésticos, manufaturas de modo geral, materiais domésticos, calçados e roupas, panificadoras, papelarias, postos assistenciais, postos de telefonia, de correios e telégrafos, sapatarias, e salões de beleza, saunas, sedes de entidades religiosas, restaurantes, tabacarias, vendas de eletrodomésticos, móveis, materiais de construção, veículos e acessórios, oficinas mecânicas, borracharias, reparos de pinturas e lanternagem, marmorarias e assemelhados, marcenarias e serralherias, pastelarias, peixarias e mercados;

c) comércio e serviço geral ampliado (C3) acima de 500m²: atividade comercial ou de serviço, atacadista ou varejista, de médio ou grande porte, de alcance municipal, destinada a atender a população em geral, que por suas características de funcionamento pode ser incômoda, tais como; instituições bancárias e entidades financeiras, hotéis, apart-hotéis e similares, grandes escritórios, grandes lojas, restaurantes, centros comerciais, centros de jornalismo, super e hipermercados, cinemas, teatros e museus, auditórios de rádios e televisão, clubes e sociedades recreativas, casas de espetáculos e de cultos, estabelecimentos de ensino, hospitais, casas de saúde e sanatórios;

d) comércio e serviço especial (C4): atividade comercial ou de serviço peculiar, de qualquer alcance e porte, que gera alto impacto, podendo ser nociva ou perigosa, cuja adequação à vizinhança depende, para cada caso, de fatores a serem analisados pelo órgão competente, tais como: impressoras e editoras, grandes oficinas automotivas e revendedores autorizados, comércios atacadistas, armazéns gerais e depósitos, entrepostos, cooperativas e silos, cerâmicas, marmorarias, estacionamento de veículos e edifícios-garagens, postos de gasolina, lava-rápidos e postos de serviços, serviços públicos, estadual, federal e municipal, campos desportivos, parques de diversões e circos, campings, postos de venda de gás, pedreiras, áreas e extração de argila, albergues e motéis, torres de telefonia em geral, inclusive torres rádio base - ERB, e demais atividades não previstas na presente legislação.

III – Equipamento Social e Comunitário: acomoda atividade de interesse social ou comunitário, tanto do setor público como da iniciativa privada, a critério do órgão ou entidade de gestão setorial competente, tais como: clubes sociais, recreativos e esportivos, estabelecimentos culturais, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de culto, estabelecimentos de saúde e assistência social, estabelecimentos administrativos do poder público (Executivo, Legislativo e Judiciário) , estabelecimentos de interesse comunitário.

a) equipamento local (E1) até 400m²: acomoda atividade de alcance vicinal, pequeno porte e nível de impacto adequado;

b) equipamento geral (E2): acomoda atividade de alcance distrital (até 2500m²) ou municipal (acima de 2500m²), de médio ou grande porte, que pode ser incômoda;

IV – Indústria, para fins desta lei, é a atividade que tem por finalidade a transformação de insumos para produção de bens, com a utilização de força humana, máquinas e energia;

a) indústria local (I1) até 200m² de área utilizada pela atividade, incluindo o acesso: atividade industrial de pequeno porte e nível de impacto adequado, tais como: fabricante caseiro de alimentos prontos congelados, conservas, laticínios; fabricante de artefatos metálicos e de madeira, faixas, letreiros, placas, painéis não luminosos; facções têxteis e pequenas indústrias não incômodas exercidas individualmente na própria residência e previstas na legislação do micro empreendedor individual (MEI);

b) indústria geral (I2) (até 2000m²): atividade industrial de médio porte, que pode ser incômoda ou potencialmente incômoda, tais como: indústrias de produtos minerais não metálicos, indústrias mecânicas, indústrias metalúrgicas, serralherias, indústrias de material elétrico e de telecomunicação, indústrias de material de transporte, indústrias de madeira, indústrias de mobiliário, indústrias de papel, celulose e embalagens, indústrias de borracha e produtos plásticos, indústrias têxtil e do vestuário, indústrias de produtos alimentícios,

indústrias de bebidas, indústrias de fumo, indústrias de construção, indústrias de utilidade pública, indústrias químicas, farmacêuticas e de perfumarias e indústrias automobilísticas;

c) indústria geral ampliada (I3) acima de 2000m²: atividade industrial de grande porte, potencialmente incômoda, e eventualmente nociva, que inclui grupamentos industriais, constituídos por duas ou mais edificações industriais em um mesmo lote, tais como: indústrias de produtos minerais não metálicos, indústrias mecânicas, indústrias metalúrgicas, indústrias de estruturas metálicas, indústrias de material elétrico e de telecomunicação, indústrias de material de transporte, indústrias de madeira, indústrias de mobiliário, indústrias de papel, celulose e embalagens, indústrias de borracha e produtos plásticos, indústrias têxtil e do vestuário, indústrias de produtos alimentícios, indústrias de bebidas, indústrias de fumo, indústrias de construção, indústrias de utilidade pública, indústrias químicas, farmacêuticas e de perfumarias e indústrias automobilísticas;

d) indústria especial (I4): atividade industrial nociva ou perigosa, que inclui grupamentos industriais, constituídos por duas ou mais edificações industriais em um mesmo lote, tais como: indústrias de reciclagem, indústrias de papel, celulose e embalagens, indústrias de borracha e produtos plásticos, indústrias de defensivos agrícolas, corantes, explosivos, fogos de artifício, usinas siderúrgicas.

V- Atividade agrícola (Ag): entende-se por agricultura e criação animal a atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e a criação de animais, satisfazendo as necessidades do próprio agricultor ou com vistas ao mercado, compreendendo os lotes utilizados e as edificações indispensáveis à atividade e vinculada à fixação de condições sanitárias e ambientais adequadas, de acordo com a legislação vigente, podendo ser agregada ao meio urbano. tais como: agricultura, criação animal e extração vegetal.

Parágrafo único. Compete ao órgão municipal responsável pelo licenciamento o enquadramento nas categorias definidas por este artigo, podendo ser consultado o CONCIDADE, em casos específicos e onde se fizer imprescindível o critério da representatividade do Conselho.

Seção V

Do Uso do Solo pela Condição de Adequação

Art. 18 Quanto à condição de adequação, o uso do solo é classificado em:

I- uso permitido (Pe): uso mais compatível com os objetivos de ocupação e desenvolvimento da zona, devendo ser nela estimulado;

II- uso tolerado (To): usos admitidos em uma zona, na qual se considera adequado outro tipo de ocupação, que pode resultar em impacto baixo ou moderado, atendendo a um padrão de convivência;

III- uso permissível (Ps): uso que pode eventualmente ser permitido na zona, mediante licenciamento pelo órgão ou entidade competente, apresentação de EIV/RIV e Estudos Ambientais, quando indicada exigência, e prévia consulta ao Grupo de Estudos Técnicos Secretaria Municipal de Planejamento, de acordo com critérios definidos nesta lei;

IV- uso proibido (Pr): uso incompatível com os objetivos de ocupação e desenvolvimento da zona, não sendo aceito ou autorizado mediante a sua especificidade e grau de impacto.

Art. 19 A adequação de cada categoria de uso do solo por zona urbana, setor especial e zona de especial interesse ambiental ou social, é regulada no anexo III desta lei, cujas atividades por categoria de uso estão descritas no Art. 17.

Art. 20 A avaliação da condição de adequação dos tipos de residência ou atividades será condicionada por critérios de alcance territorial, porte e impacto da atividade.

Art. 21 O licenciamento de atividades nos Setores Especiais 5, 6 e 7 deverá seguir as seguintes condicionantes:

I- devem ser licenciadas atividades coerentes com o plano de uso e ocupação a ser apresentado para esses setores;

II- devem ser licenciadas atividades compatíveis aos usos previstos em zonas residenciais ZR1 e ZR2 e nas SEV1 e SEV2, dependendo da hierarquia viária proposta, sempre associando qualidade da acessibilidade à intensidade do uso do solo.

Art. 22 O licenciamento e aprovação da instalação de atividades classificadas em uso permissível a que se refere o art. 16- III, serão orientados pelos seguintes critérios:

I- a avaliação do órgão ou entidade competente, terá como referência o Plano Diretor Municipal vigente, além do EIV/RIV e dos Estudos Ambientais apresentados pelo proponente, quando exigidos, bem como utilizará os seguintes critérios:

a) adequação do uso proposto às diretrizes da macrozona e da zona em que se insere, devendo ser considerado o interesse do agente público ou privado, sem ferir o interesse coletivo previsto no Plano Diretor para aquela macrozona, as diretrizes e as prioridades de investimento definidas para ela, assim como os objetivos da zona definidos nesta lei;

b) adequação do uso proposto à infraestrutura existente, considerando sua capacidade para receber a nova atividade ou uso residencial, sem saturar ou comprometer o sistema e sem onerar o poder público para atendimento à nova demanda, podendo ser considerados investimentos privados como condicionante para a instalação do novo uso proposto, a fim de suprir a infraestrutura necessária;

c) adequação do uso proposto à estrutura viária existente, que deverá considerar o impacto sobre o sistema viário em função do potencial que a nova atividade ou uso residencial apresente para geração de viagens de veículos leves e pesados, devendo-se levar em conta os impactos sobre a capacidade das vias de acesso, a disponibilidade de transporte público, a disponibilidade de vagas para estacionamento, o impacto que pode ser causado por embarque e desembarque de pessoas na dinâmica existente na via em que será instalada a nova atividade ou uso residencial, além de outros impactos sobre o sistema;

d) adequação do uso proposto ao tecido urbano, que deverá considerar o impacto negativo de grandes extensões de terreno sobre a integração do tecido urbano e social e, potencialmente, sobre a segurança da vizinhança;

e) adequação do uso proposto sobre a vizinhança imediata, que deverá considerar o impacto sobre as atividades econômicas e residências já instaladas na área de influência do novo uso, o impacto da atividade sobre a saúde, a segurança e o conforto da vizinhança, dentre outros;

f) adequação do uso proposto ao meio ambiente, que deverá considerar os riscos ambientais, assim como riscos tecnológicos e sociais;

g) pertinência e suficiência das medidas mitigatórias a serem implantadas pelo proponente como condicionante para a instalação da nova atividade econômica ou uso residencial.

II- em relação ao uso agrícola (Ag) permissível para determinada zona, a avaliação de adequação deverá considerar:

a) o alcance territorial do uso, sendo oportuno apenas em terrenos ainda não edificados e, por não configurar uso prioritário para a zona, não deve impedir a implantação de outros usos permitidos;

b) o porte do uso, evitando que grandes instalações, inclusive grandes concentrações habitacionais, gerem impacto negativo sobre a dinâmica local e, principalmente, configurem obstáculos à circulação de veículos e pedestres pela ampliação demográfica e de fluxos ou vias existentes;

c) o impacto, que pode configurar uso adequado para áreas que se deseje incentivar um índice de permeabilidade do solo elevado.

Art. 23 Os usos considerados proibidos poderão, excepcionalmente, ser submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal e serão eventualmente autorizados a título precário e experimental, mediante atendimento a exigências rígidas para mitigação de impacto e adequação da atividade, desde que consultado o CONCIDADE.

§ 1º No processo de autorização previsto no *caput*, pode ser definida, ainda, contrapartida proporcional ao benefício alcançado, cujos critérios, quantitativo e a forma de aplicação também serão submetidos à prévia consulta do CONCIDADE e aprovação em audiência pública.

§ 2º Nos casos julgados necessários, ouvido o CONCIDADE, o empreendimento poderá ser levado à convocação específica de Audiência Pública.

Art. 24 As autorizações para o funcionamento dos usos permissíveis comerciais, de prestação de serviços ou industriais serão objeto de acompanhamento monitorado da fiscalização Municipal, podendo ter suspensas as suas atividades, sem que o titular tenha direito a qualquer espécie de indenização, desde que o uso se demonstre inconveniente.

Parágrafo único. O funcionamento da atividade será regularizado, cumpridas as exigências da fiscalização Municipal.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 25 Para os efeitos de integração e aplicação desta lei, adotam-se as seguintes definições relativas aos parâmetros urbanísticos para ocupação do solo:

I- afastamento: distância mínima que uma edificação deve guardar em relação a cada divisa do lote;

a) afastamento de fundos (AF): distância mínima que uma edificação deve guardar em relação ao limite de fundos do lote;

b) afastamento lateral (AL): distância mínima que uma edificação deve guardar em relação aos limites laterais do lote;

II- área mínima do lote (L): limite de área mínimo para parcelamento;

III- coeficiente de aproveitamento (CA): valor máximo que pode ser alcançado pela relação entre a área total construída no lote e a área do lote, conforme a fórmula a seguir:

$$\text{At.máx/At.lote} = \text{CA}$$

Onde:

At.máx. = área máxima permitida de construção

At.lote = área total do lote

IV- gabarito de altura (G): limite para altura das edificações, dado em número de pavimentos para efeito desta lei;

V- recuo frontal (R): distância mínima exigida entre a parede frontal de edificação e o alinhamento predial do logradouro, geralmente exigido para fins de reserva, com vistas a um eventual alargamento do logradouro, observadas as disposições específicas da Legislação Municipal que dispõe sobre os Planos de Alinhamento;

VI- taxa de ocupação (TO): valor máximo que pode ser alcançado pela relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote, conforme a fórmula a seguir:

$$\text{Proj.max/At.Lote} = \text{TO}$$

Onde:

Proj.máx. = área máxima permitida de projeção da edificação

At.lote = área total do lote

VII- Taxa de permeabilidade (TP): área mínima exigida no terreno que deve permitir infiltração de águas de chuva no solo, de modo a garantir redução efetiva da contribuição do lote para a rede pública de drenagem;

VIII- testada do lote (Te): dimensão mínima permitida para frente do lote.

Art. 26 Os parâmetros para ocupação do solo por zona urbana, setor especial e zona de especial interesse são os previstos no ANEXO IV desta lei.

Art. 27 O licenciamento para edificação nos Setores Especiais 5, 6 e 7 deverá seguir as seguintes condicionantes:

I- o plano de uso e ocupação a ser apresentado para esses setores deverá definir coeficiente de aproveitamento (CA) de 1,0 e Taxa de permeabilidade (TP) de 50%;

II- os parâmetros previstos no inciso I poderão ser calculados sobre toda a área do lote, respeitando as zonas de especial interesse ambiental, sendo possível a transferência do

potencial construtivo para outros lotes no interior deste setor, desde que o proprietário assuma o compromisso de preservar essas áreas e restaurá-las quando degradadas;

III- os demais parâmetros de ocupação devem ser submetidos à consulta prévia do CONCIDADE;

IV- a estrutura viária proposta para a ocupação deverá considerar a hierarquia viária que associe qualidade de acessibilidade e densidade de ocupação.

CAPÍTULO V

DA PERMISSÃO DE ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Art. 28 Os proprietários de imóveis que se situam em todo o perímetro urbano do Município de Resende e que até a vigência desta Lei foram edificados à revelia do Poder Público, em desacordo com as determinações de zoneamento e/ou índices urbanísticos, desde que o uso dado ao imóvel não seja incompatível com os demais usos dos imóveis do entorno, poderão dar entrada em processo para regularização em até 12 meses contados à partir da publicação desta Lei, através da Permissão de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, lastreada pelo conceito da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo 1º. São considerados imóveis edificados a revelia do poder público aqueles empreendimentos que não possuírem alvará de construção, “habite-se” ou ainda edificados, reformados ou acrescidos em desacordo com a legislação vigente.

Parágrafo 2º Os imóveis edificados em área de APP (Área de Permanente de Proteção Ambiental) serão analisados pelo órgão ambiental municipal e sujeitos aos seus termos, anteriormente a serem submetidas a qualquer procedimento de outorga ou permissão de alteração de uso e ocupação do solo.

Art. 29 Para efeitos de regularização das construções mencionadas no artigo anterior, a contrapartida financeira para concessão da Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, será calculada com base no valor atual de mercado do metro quadrado do terreno, valor este determinado pela CAI- Comissão de Avaliação de Imóveis da PMR, sobre a área edificada irregular, em projeção horizontal e vertical pelo número de pavimentos, além do permitido pela taxa de ocupação ou do coeficiente de aproveitamento instituídos pelo zoneamento atual da situação do imóvel, ou sobre a edificação existente onde deveria haver o recuo frontal ou lateral obrigatório.

§ 1º Nas hipóteses elencadas no *caput* deste artigo relativos aos recuos frontais ou laterais obrigatórios, a cobrança pela Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo será sempre exigível mesmo que o imóvel se situe em uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

§ 2º Quando o desacordo com a legislação vigente estiver relacionado à exigência de vaga para estacionamento de veículos, os imóveis poderão ser regularizados considerando-se para o cálculo da contrapartida financeira a relação de 30,00 m² de área construída por vaga de estacionamento necessária.

§ 3º O valor mínimo da Contrapartida Financeira será de 01 (uma) UFM, tendo em vista os custos inerentes ao processo.

Art. 30 A Permissão Especial de Alteração do Uso e Ocupação do Solo que trata o artigo anterior, quando seu valor ultrapassar 2.000 UFM's, somente será concedida pela administração municipal depois da aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial -CONCIDADE, dependendo ainda de aprovação de EIV elaborado nos termos da lei própria devendo obrigatoriamente demonstrar a não oposição dos moradores do entorno em raio de 100 metros.

Art. 31 O valor da contrapartida financeira correspondente à Permissão Especial de Alteração do Uso e Ocupação do Solo reverterá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – FUNCIDADE e será calculado a partir da seguinte fórmula e considerações abaixo relacionadas: (Exemplo de cálculo incluído no Anexo V)

$$CF = \frac{ACA \times VMT \times FC}{CA}$$

Onde:

CF= Contrapartida Financeira

ACA= Área Construída Acrescida

VMT= Valor de Mercado do Terreno (Calculado Pela CAI-Comissão de Avaliação de Imóveis da PMR)

FC= Fator de Correção = CA Utilizado ÷ CA Máximo

CA= Coeficiente de Aproveitamento

§ 1º Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal, tendo em vista a possibilidade de desapropriação futura por interesse público para ampliação da via, deverá o proprietário do imóvel firmar termo em que reconhece a precariedade da sua regularização e a possibilidade de desocupação da área em questão sem qualquer ônus para o Município.

§ 2º Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal na mesma metragem do recuo predominante em mais de 60% das edificações já construídas na via a ser analisada, o valor da contrapartida financeira será reduzida e cobrada de acordo com a fórmula:

$$CF_{\text{Reduzida}} = CF \div 7,5.$$

1- Nessas vias serão permitidas a ampliação das edificações nos mesmos termos da regularização, tendo em vista a equivalência da situação e o princípio da equidade.

§ 3º Não serão computadas para efeito de cobrança da contrapartida financeira, as varandas ou vagas cobertas para veículos que ocupam o recuo frontal ou lateral obrigatórios, desde que removíveis ou desmontáveis não necessitando de demolição para desocupação do recuo.

§ 4º Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal situadas em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, o valor da contrapartida financeira será reduzida e cobrada de acordo com a fórmula:

$$CF_{\text{Reduzida}} = CF \times 0,05$$

Art. 32 Os proprietários de imóveis que comprovadamente se encontrarem na faixa de 0 a 3 salários mínimos de renda familiar, desde que possuam apenas um imóvel em seu nome, terão direito à contrapartida financeira reduzida, regulamentada por decreto municipal específico pelo Executivo Municipal em um prazo de 180 dias da aprovação desta Lei.

Art. 33 Ficam isentos da contrapartida financeira (CF) as construções irregulares em imóveis próprios, de templos religiosos, de entidades filantrópicas e civis sem fins lucrativos e de empreendimentos promovidos pelo poder público Municipal, Estadual e Federal.

Art. 34 O pagamento de contrapartida financeira por Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo não gera prejuízo ao recolhimento de demais taxas e impostos eventualmente devidos.

Art. 35 Os recursos auferidos com a Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo, da mesma forma prevista na lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – FUNCIDADE conforme lei de outorga onerosa.

Art. 36 Nos termos do artigo 171, III da Lei do PDDU/RESENDE-RJ, a contrapartida financeira da Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, poderá ser substituída por outra contrapartida, que traga vantagem ambiental, econômica ou social ao município, segundo os seguintes critérios:

I- Equivalência econômica entre o valor da Outorga Onerosa e a contrapartida oferecida, auferida pelo Poder Público Municipal; e

II- Aprovação da substituição pelo Executivo.

§ 1º Quando o valor da Outorga ultrapassar 2.000 UFM's a aprovação da substituição dependerá de parecer favorável do CONCIDADE.

§ 2º. A contrapartida substitutiva, que será sempre monitorada pelo poder público municipal, poderá consistir em:

I- Doação de imóvel ao poder público municipal;

II- Construção, ampliação ou reforma de equipamentos públicos municipais, inclusive praças, jardins, parques, áreas verdes e recuperação de APP's.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37 Os usos do solo consolidados e as edificações construídas antes da vigência deste diploma legal, sem a devida licença, deverão ser objeto de requerimento de regularização no prazo estipulado no Art. 28 desta lei, sem incidência de multas ou penalidades.

§ 1º Incidirão multas ou penalidades quando o requerimento de regularização ocorrer após o prazo estabelecido no *caput*.

§ 2º Os usos e edificações em situação irregular que solicitarem regularização no prazo estabelecido no *caput*, serão analisados nos termos do custo e benefícios relacionados à sua regularização, inclusive consultada a legislação vigente à época relativos ao uso do solo e edificação, quando for o caso.

§ 3º As edificações que não puderem ser deverão solicitar a regularização através da Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, que utiliza a Outorga Onerosa, conforme as diretrizes constantes do Capítulo V desta lei.

§ 4º O procedimento de regularização será definido por ato do Poder Executivo Municipal, com o apoio jurídico da Procuradoria Geral do Município.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos usos toleráveis, nocivos ou perigosos consolidados, que deverão submeter-se ao licenciamento e disposições previstas nesta lei.

Art. 38 São expressamente proibidas as ampliações ou acréscimos que contrariem as disposições desta lei e de seus regulamentos, sob pena de aplicação das penalidades admitidas pela legislação.

Art. 39 Os alvarás de localização e funcionamento poderão ser anulados, cassados ou revogados, conforme o caso, quando:

I- a atividade se revele incômoda, nociva ou perigosa às pessoas e propriedades circunvizinhas;

II- a atividade seja desvirtuada de suas características originalmente aprovadas;

III- a atividade contrariar os dispositivos legais referentes às posturas municipais e ao zoneamento de uso e ocupação do solo;

IV- a licença tenha sido concedida em desconformidade com a legislação vigente;

V- a atividade contrariar o interesse público.

Parágrafo único. Os incisos I e II dão ensejo à cassação do alvará, os incisos III e IV dão ensejo à anulação do mesmo, e o inciso V à sua revogação.

Art. 40 Fazem parte integrante desta lei os seguintes Anexos:

ANEXO I – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo de Resende e Engenheiro Passos.

ANEXO II – Quadro de dimensionamento de vagas de estacionamento e bicicletário.

ANEXO III – Quadro de categorias de uso por zona urbana e setor especial.

ANEXO IV – Quadro de parâmetros para ocupação do solo por zona urbana e setor especial.

Art. 41 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, inclusive a Lei 1796 de 29 de dezembro de 1992.

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

ANEXO I
Mapa de Zoneamento

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

**ANEXO II
ESPECIFICAÇÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

Casas, residências unifamiliares: (02)	1 vaga/unidade
Edifícios de Apartamentos, Apart-Hotel e Similares (01)	1 vaga por unidade residencial
Edifícios de Prestação de Serviços e Escritórios: (01)	1 vaga/unidade de serviço ou escritório ou a cada 50,0m ² de área útil construída.
Motéis:	1 vaga/unidade de alojamento
Hotéis, Pousadas, Pensões e Similares:	1 vaga/6 unidades na ZSE e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas) 1 vaga/4 unidades e 1 vaga/ônibus nas demais zonas permitidas e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas) Sem previsão de vagas no SEH
Lojas e Galpões Comerciais	1 vaga/100,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Farmácias, Drogarias, Ervanários, Hidrofisioterapias, Cabeleireiro/barbeiro, Confeitarias e Padarias, Açougues e Peixarias, Mercarias e Empórios, Quitandas, Casas de chá e café e Pizzarias Delivery.	1 vaga/100,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Pronto-Socorro, Clínicas, Laboratório de análise e Consultórios/ambulatórios.	1 vaga/100,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Locais de Culto, Templos Religiosos e similares	1 vaga/100,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Escolas 1º e 2º grau, Ensino Técnico-profissional e Ensino pré-escolar, Curso de línguas, Escola de arte, dança, música	1 vaga/150,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Universidade, Faculdade, Curso Supletivo e Curso Preparatório	1 vaga/50,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Mercados e Supermercados	1 vaga/70,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Hipermercados, Shoppings Center e Loja de Departamentos:	1 vaga/50,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Entrepósitos, Terminais e Armazéns:	1 vaga/200,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Hospitais e Maternidades	1 vaga/50,00m ² a.c. de áreas ocupadas por leitos e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)

Academia de ginástica, Quadra e salões de Esporte (cobertos):	1 vaga/40,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Restaurantes, Choperias, Pizzarias, Boates e Casas de música, salão de festas, de bailes, buffet:	1 vaga/40,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Indústrias:	1 vaga/160,00m ² a.c e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Clubes sociais ou esportivos, Ginásios de esportes, Estádios, Quadras/campos/canchas, Piscinas públicas e congêneres, Instalações balneárias, Velódromos, Hipódromos, Autódromos, Kartódromos e Pistas de motocross:	1 vaga/25,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Cinemas, Teatros, Auditórios e Entidades Financeiras	1 vaga/80,00m ² a.c. e 1 vaga de bicicleta /50,00m ² a.c (mínimo 03 vagas)
Parque de exposições, Circos, Parque de diversões, Quartéis, Corpo de bombeiros, Penitenciárias, Casas de detenção, Cemitérios, Crematórios, Capelas mortuárias, Inflamáveis e explosivos:	A critério do Órgão competente.

(1) –Não serão considerados nos limites de altura, gabarito e no cálculo do coeficiente de aproveitamento até 02(dois) pavimentos de garagem, incluindo aqueles que tiverem pelo menos 60% (sessenta por cento) de sua área ocupados com vagas e possuírem equipamentos de lazer, com exceção do pavimento térreo

(2) –Serão consideradas permitidas as vagas para veículos com cobertura removível localizadas no recuo frontal ou lateral obrigatórios, que não necessitem de demolição para a desocupação do recuo obrigatório, devendo o proprietário assinar o termo de compromisso correspondente, não sendo estas computadas para efeito de cálculo de taxa de ocupação e de coeficiente de aproveitamento do terreno.

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

**ANEXO III
QUADRO DE CATEGORIAS DE USO POR ZONA URBANA E SETOR ESPECIAL**

	H1	H2	H3	C1	C2	C3	C4	E1	E2	I1	I2	I3	I4	Ag
ZC1	To	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	Ps	Pe	Pe	Ps	Ps	Pr	Pr	Pr
ZC1E	To	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	Ps	Pe	Pe	Pe	Pr	Pr	Pr	Pr
ZC2	To	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	Ps	Pe	Pe	Pe	Ps	Pr	Pr	Pr
ZR1	Pe	Pe	Pe	Pe	Pr	Pr	Pr	Pe	Ps	Pe	Pr	Pr	Pr	Pr
ZR1R	Pe	Pr	Pr	Pe(1)	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
ZR1E	Pe	Pe	Pe	Pe	Pr	Pr	Pr	Pe	Ps	Ps	Pr	Pr	Pr	Pr
ZR2	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	Pr	Pr	Pe	Ps	Pe	Ps(2)	Pr	Pr	Pr
ZR3	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	Ps	Pr	Pe	Pe	Pe	Ps(2)	Pr	Pr	Pr
ZS	Pr	To	Pr	Pe	Pe	Pe	Pe	Ps	Pe	Ps	Pe	Ps	Pr	Ps
ZI	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Ps	Ps	Pr	Ps	Pe	Pe	Pe	Ps	Ps
SEHS	Pe	Pe	Pe	Pe	Pr	Pr	Pr	Pe	Ps	Ps	Pr	Pr	Pr	Pr
SEH	Pe	Pe	Ps	Pe	Pe	Pr	Pr	Pe	Pe	Pe	Pr	Pr	Pr	Pr
SEVE	To	Pe	Pe	Pe	Ps	Ps	Ps	Pe	Ps	Pe	Ps	Pr	Pr	Pr
SE 1	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	Pr	Pe	Pe	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
SE 2 (MIUA)	Parâmetros especiais a critério da PMR (SMO e SMP), da Portaria nº 1141/GM5/1987 e COMAR.													
SE 3 (MIUA)	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro													
SE 4 (MIUA)														
SE 5 (MUC 1)														
SE 6 (MUC 2)														
SE 7 (MIND) e (MEUI)														

(1) Sendo permitido apenas para ponto de referência fiscal (ponto de contato)

(2) Sendo permitido até 500m² e permissível até 2000,00m²

LEGENDA DE USO:

(Pe)- Permitido (To) - Tolerado (Ps) - Permissível (Pr) - Proibido

**Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal
ANEXO IV**

**QUADRO DE VOLUMETRIA COM OS PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA E
SETOR ESPECIAL**

PROPOSTA	CA	CA com OO	Altura	TO	TP	Recuo	Afast. Lat.	Afast. fundos	Testada min.	Lote mín.
ZC1	2,5	-	8P(3)	80%(12)	5%	-	-	-	11m(5)	330 m ²
ZC1E	2,5	3,75 (1)	8P(3)	80%	5%	3m	(2)	-	15m(5)	600 m ²
ZC2	2,5	3,75 (1)	8P(3)	80%	5%	3m(8)	(2)	-	11m(5)	330 m ²
ZR1	1,25	1,50 (1)	2p (3)	60%	20%	3m	1,5m (7)	3,0m(4)	11m(5)	330 m ²
ZR1R	1,25	-	2p (3)	60%	20%	3m	1,5m (7)	3,0m(4)	11m(5)	330 m ²
ZR1E	2,5	-	6 p(3)	60%	20%	3m	1,5m (6)	3,0m(4)	11m(5)	330 m ²
ZR2	2,5	3,75 (1)	8p(3)	60%	20%	3m	1,5m (6)	3,0m(4)	11m(5)	330 m ²
ZR3	3,75	-	Livre	60%	20%	3m	1,5m (7)	3,0m(4)	15m(5)	600 m ²
ZS	2,0	-	4p(3)(14)	60%(14)	20%	3m(8)	3,0m (2)	5,0m	15m(5)	600 m ²
ZI	1,25	-	3p(3)	60%	20%	5m(8)	2,5m (7)	5,0m	20m(5)	1000 m ²
SEHS	2,0	-	4p(3)	60%	20%	3m(8)	(2)	-	7m(5)	125 m ²
SEH	1,25	-	3p (11)(3)	80%	5%	-	(2)	-	11m(5)	330 m ²
SEVE	(10)	(1) (13)	Valem os parâmetros da Zona atravessada			3m(8)	Valem os parâmetros da Zona atravessada			
SE 1. (Equ. Urb)	2,5	-	4p(9)	60% (9)	20%(9)	3m	(2)	-	15m(5)	600 m ²
SE 2 (MIUA) (Aeroporto)	Parâmetros especiais a critério da Prefeitura Municipal de Resende SMO- SMP e da Portaria nº 1.141/GM 5, de 08 DE DEZEMBRO DE 1987.									
SE 3 (MIUA) (Indústria)	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro									
SE 4 (MIUA) (AMAN)	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro									
SE 5 (MUC 1)	1,0	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro			50%	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro				
SE 6 (MUC 2) (AMAN)	1,0	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro			50%	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro				
SE 7 (MIND) e (MEUI)	1,0	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro			50%	Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro				

OBS: As descrições referentes aos números entre aspas de (1) à (14) seguem na próxima folha.

(1). Conforme Planta nº 12 do PDDU/ 2013.(Outorga)



- (2). Permitido encostar em apenas uma das divisas se não houver aberturas, havendo aberturas, mínimo de 1,50m(um metro e cinquenta centímetros) para prédios de até 2(dois) pavimentos, prédios de 3(três) ou mais pavimentos, deverão ter afastamento mínimo de 2 m(dois metros) de cada divisa lateral e de fundos, cuja soma total (as três divisas) será no mínimo 8m(oito metros);
- (3). A altura máxima da edificação deverá ser de 11,00m(onze metros) para 2(dois) ou 3(três) pavimentos, 16,00m(dezesseis metros) para 4(quatro) pavimentos, 22,00m(vinte e dois metros) para 6(seis) pavimentos e 30,00m(trinta metros) para 8(oito) pavimentos, considerados, inclusive, cumeeiras, caixa d'água, casa de máquinas ou quaisquer elementos construtivos ou decorativos.
- (4). Será permitido encostar nos fundos desde que não tenha aberturas e a construção seja térrea, onde h total = 5,0 m, incluindo cumeeira e caixa d'água.
- (5). A testada dos lotes de esquina deverá ter a sua dimensão aumentado no valor correspondente ao recuo frontal especificado para a zona onde o mesmo se encontra .
- (6). Não se permitirá colar nas divisas em prédios com mais de 04 pavimentos. O afastamento lateral para paredes sem aberturas será de 1,5m até 08 pavimentos e de 2,5m entre 08 e 12 pavimentos..Havendo aberturas respeitar o item (2)
- (7). Não se permitirá colar nas divisas.
- (8). Quando uma SEVE passar por esta zona o recuo frontal será de 5,00m à 14,00m, dependendo da via projetada
- (9). Os parâmetros poderão ser alterados através de consulta no CONCIDADE.
- (10). Aplica-se o CA básico da zona onde a via estrutural passa.
- (11). Desde que não ultrapasse a altura do prédio considerado "marco de referência" na quadra, prevalecendo essa referência para os dois lados da rua
- (12). Permitido 100% no embasamento: pavimentos Térreo, Semi- enterrado e Subsolos.
- (13). Será 50% superior ao (1) com limite máximo de 3,75.
- (14). Ao longo da Rodovia Presidente Dutra, numa faixa de 150m(cento e cinquenta metros) de ambos os lados, será permitido na ZS- Zona de Serviços, um gabarito de até 8(oito) pavimentos com mais 2(dois) de garagem, taxa de ocupação de até 70% e coeficiente de aproveitamento de 2,5 (dois vírgula cinco), desde que aprovado pela SMO e SMP, conforme previsto na Lei nº 2961 de 06 de setembro de 2012.

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

EXEMPLO DE CÁLCULO DA PERMISSÃO DE ALTERAÇÃO DE OCUPAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES:

Terreno com 330,00m² em ZR1, com área construída permitida de 412,50m² e 2 Pavimentos e área construída total de 330,00m² e 1 Pavimento.

Taxa de Ocupação Exigida =50%

Taxa de Ocupação Construída =100%

Coefficiente de Aproveitamento Exigido =1,25

Coefficiente de Aproveitamento Atingido =1,00

Recuo Frontal Exigido= 3,0m

Recuo Frontal Ocupado= 33,0m²

Dimensões do Terreno =11mx30m

Área Construída Acrescida =330,00-(330x50%)=165,00m²

Valor de Mercado do Metro Quadrado de Terreno (Calculado pela CAI)=R\$400,00

Cálculo da Contrapartida Financeira (CF):

A) Área do Recuo Frontal Obrigatório:

$$CF = \frac{ACA \times VMT \times FC}{CA} = \frac{33,00m^2 \times R\$400,00/m^2 \times 0,8}{1,25} = R\$8.448,00$$

$$FC = CA \text{ Utilizado} / CA \text{ Máximo} = 1,00/1,25 = 0,8$$

B) Cálculo da Contrapartida Financeira (CF):

$$CF = \frac{ACA \times VMT \times FC}{CA} = \frac{(165,00-33,00)m^2 \times R\$ 400,00 / m^2 \times 0,8}{1,25} = R\$ 4.505,60$$

$$FC = CA \text{ Utilizado} / CA \text{ Máximo} = 1,00/1,25 = 0,8$$

$$\therefore CF = R\$12.953,60$$

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal