



**MUNICÍPIO DE MARICÁ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 157, DE 19 DE MARÇO DE 2007.**

*Plano de Diretrizes Urbanísticas  
de Maricá.*

**O POVO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ**, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei Complementar:

**Título I**  
**Regulamentação Urbanística**

**Capítulo I**  
**Do Zoneamento**

**Art. 1º** Para efeito desta Lei Complementar, fica o território do Município de Maricá dividido nas seguintes áreas:

- I** – área urbana;
- II** – área rural;
- III** – área de expansão urbana.

§ 1º A área urbana ficará delimitada através de sua subdivisão por zonas nos diversos sub-distritos, ficando a área restante considerando de uso rural, sendo identificada como ZRU.

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar será considerada área de expansão urbana todas as ZR4 (Zonas Residenciais).

**Art. 2º** A área urbana está dividida nas seguintes zonas:

**I** – Zona Residencial - ZR:

- a) ZR1 - Zona Residencial – 1;
- b) ZR2 - Zona Residencial – 2;
- c) ZR3 - Zona Residencial – 3;
- d) ZR4 - Zona Residencial – 4.

**II** – Zona Comercial - ZC:

- a) ZCC - Zona Central de Comércio;
- b) SCC - Sub-Centro de Comércio;
- c) CAC - Centro de Apoio Comercial.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**III** – Zona Industrial – ZI;

**IV** – Zona Recreacional – ZRE;

**V** – Zona Turística - (ZT):

a) ZTH - Zona Turística Hoteleira;

b) ZTS - Zona Turística Simples.

**VI** – Zona de Proteção - ZP:

a) ZPF - Zona de Proteção Florestal;

b) ZPL - Zona de Proteção Lacustre;

c) ZPPHC - Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural.

**VII** – Zona Non-Aedificandi - ZNA:

a) ZNAF - Zona non-aedificandi florestal acima da cota 100;

b) ZNAE - Zona non-aedificandi encosta acima da cota de 50;

c) ZNAM - Zona non-aedificandi do mar;

d) ZNAFDM - Zona non-aedificandi da faixa de domínio municipal;

e) ZNAFDE - Zona non-aedificandi da faixa de domínio de estradas estaduais.

**VIII** – Zona Aeroportuária – ZAP;

**IV** – Zona Especial - ZE.

**Art. 3º** Os distritos e as zonas urbanas e rurais estão delimitados no Mapa que acompanha esta Lei Complementar, e que dela fazem parte integrante.

**Art. 4º** Será mantido o uso das atuais edificações, desde que licenciadas pelo município até a data de vigência desta Lei Complementar, vetando-se os acréscimos posteriores que não se enquadram na presente Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Serão respeitados os alvarás de construções já expedidos, desde que a construção esteja em andamento ou se inicie no período de 30 (trinta) dias, contados da vigência desta Lei Complementar.

**Art. 5º** A licença de obra para edificações novas só pode ser concedida pela Prefeitura, em arruamentos urbanos já abertos e aprovados.

**Art. 6º** Os projetos para edificações em lotes situados nas áreas consideradas de interesse urbano-paisagístico serão objeto de exame especial por parte da Prefeitura Municipal.

**Art. 7º** À área mínima, a testada mínima e a taxa máxima de ocupação de cada lote, para cada zona, ficam estabelecidas na forma desta Lei Complementar.

**Art. 8º** Só será permitida a construção de edículas nos lotes, desde que não ocupem área superior



## MUNICÍPIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

a 10% (dez por cento) da área total do lote e possuam somente 1 (um) pavimento, podendo encostar-se à divisa de fundos e nas alterais.

**Parágrafo único.** Nos condomínios fechados a casa do caseiro ou porteiro obedecerá obrigatoriamente aos padrões mínimos estabelecidos pelo Código de Obras para uma unidade residencial unifamiliar.

**Art. 9º** As construções, seja qual for o uso da edificação, deverão prever locais para estacionamento de acordo com o estabelecimento na tabela I.

**Art. 10.** Os serviços públicos serão estendidos às zonas à medida que a ocupação houver atingido a 70% (setenta por cento) de suas áreas de acordo com os recursos municipais.

### Seção I

#### Disposições Relativas as Zonas Urbanas

##### Subseção I

##### Zona Residencial (ZR)

**Art. 11.** As zonas residenciais destinam-se à localização uni ou multifamiliares tolerando-se ainda outros usos; desde que compatíveis com o uso residencial de maneira a preservar o conforto e tranquilidade da população.

**Art. 12.** A ocupação dos lotes obedecerá aos parâmetros estabelecidos para o uso residencial unifamiliar na tabela a seguir:

| ZR | Nº Máximo de Pavimentos | Tamanho Mínimo Lote | Testada Mínima Lote | Taxa de Ocupação | Afastamento Frontal | Afastamento Lateral | Afastamento Fundos |
|----|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 1  | 2                       | 480                 | 12                  | 30%              | 5                   | 3                   | 3                  |
| 2  | 2                       | 360                 | 12                  | 40%              | 5                   | 2.50                | 3                  |
| 3  | 4                       | 250                 | 10                  | 60%              | 5                   | 3                   | 3.0                |
| 4  | 2                       | 450                 | 15                  | 50%              | 5<br>10             | 3.0<br>Isento       | 3.0<br>3.0         |

**Parágrafo único.** São considerados como pavimentos para o computo da tabela acima além dos pavimentos propriamente ditos, os pavimentos destinados a pilotis, uso comum, garagem ou qualquer outra destinação.

**Art. 13.** Na Zona Residencial – ZR-1 será permitida a construção de habitações unifamiliares e multifamiliares de acordo com as seguintes condições:

**I** – gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos;

**II** – lote mínimo: 480m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados);



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**III** – taxa máxima de ocupação: 30% (trinta por cento);

**IV** – as varandas abertas não serão computadas nas taxas de ocupação da construção.

**Art. 14.** Nas Zonas Residenciais ZR-1 e ZR-2 serão permitidas a formação de condomínios fechados em áreas mínimas de 1000 (mil) metros quadrados e 1500 (mil e quinhentos) metros quadrados, respectivamente, através de remembramento de lotes, quando for o caso, atendendo as disposições referentes à toda a matéria, constante do art. 11 e do Capítulo I desta Lei Complementar.

**Art. 15.** Na Zona Residencial - ZR-2 será permitida a construção de habitações unifamiliares e multifamiliares, de acordo com as seguintes condições:

**I** – uso residencial unifamiliar:

**a)** gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos;

**b)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros;

**c)** taxa máxima de ocupação: 40% (quarenta por cento);

**d)** afastamentos laterais mínimos: 2,50 (dois e meio) metros, podendo-se abrir vãos de compartimentos de permanência transitória com um afastamento de 1,5 (um e meio) metros;

**e)** afastamentos de fundos: obedecerá aos prismas de iluminação e ventilação, sendo os mesmos de no mínimo 3 (três) metros.

**II** – uso residencial multifamiliar para terrenos com testadas iguais ou superior a 12 (doze) metros:

**a)** gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos;

**c)** taxa máxima de ocupação: 30% (trinta por cento);

**d)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros com afastamentos laterais mínimos de 3 (três) metros, ou frontal igual ou superior a 10 (dez) metros para empenas fechadas;

**e)** afastamentos de fundos: obedecendo aos prismas de ventilação e iluminação sendo os mesmos de no mínimo de 3,0 (três) metros;

**f)** número máximo de unidades: será calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 60 (sessenta) metros quadrados de terreno.

**Art. 16.** Na Zona Residencial - ZR-3 será permitida a construção de habitações unifamiliares e multifamiliares de acordo com as seguintes condições:

**I** – uso residencial unifamiliar:

**a)** gabarito máximo: 3 (três) pavimentos;

**b)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros;

**c)** taxa máxima de ocupação: 60% (sessenta por cento);

**d)** afastamentos laterais mínimos: 2,5 (dois e meio) metros, podendo-se abrir vãos aos compartimentos de permanência transitória com um afastamento mínimo de 1,5 (um e meio) metro;

**e)** afastamentos de fundos: obedecer aos prismas de ventilação e iluminação, sendo os mesmos de no mínimo 3,0 (três) metros.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**II** – uso residencial multifamiliar para terrenos com testada igual ou superior a 10 (dez) metros, de acordo com as seguintes condições:

- a)** gabarito máximo: 4 (quatro) pavimentos;
- b)** taxa máxima de ocupação: 60% (sessenta por cento);
- c)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros, com afastamentos laterais mínimos de 2,5 (dois e meio) metros, podendo-se abrir vãos de compartimentos de permanência transitória, com um afastamento mínimo de 1,5 (um e meio) metros;
- d)** afastamentos de fundos obedecendo aos prismas de ventilação e iluminação, sendo os mesmos de no mínimo de 3,0 (três) metros;
- e)** número máximo de unidades: será calculado na proporção de 1 (uma) unidade para cada 50 (cinquenta) metros quadrados de terreno.

**Parágrafo único.** Na Zona Residencial - ZR-3 será permitido a formação de condomínios fechados, desde que obedeçam ao “caput”, deste artigo, e o Art. 11 desta Lei Complementar.

**Art. 17.** Na Zona Residencial - ZR-4, zona considerada de expansão urbana, só será permitida a construção de habitação unifamiliar de acordo com as seguintes condições:

- I** – gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos;
- II** – afastamentos frontal mínimo: 5 (cinco) metros;
- III** – taxa máxima de ocupação: 50% (cinquenta por cento);
- IV** – afastamentos laterais mínimos: 3,0 (três) metros;
- V** – afastamento dos fundos, obedecendo aos prismas de ventilação e iluminação, sendo o mesmo de no mínimo 3,0 (três) metros.

**Parágrafo único.** Na ZR-4 não será permitida a formação de condomínios fechados.

### ***Subseção II***

#### ***Zonas Comerciais***

**Art. 18** Os usos permitidos nas zonas de apoio comercial (CAC), são os usos comerciais de primeira necessidade e o uso misto, entendendo-se por edificações de uso misto aquelas que possuam ao nível do terreno, lojas, e nos andares superiores unidades residenciais. A ocupação dos lotes nesta zona obedecerá as seguintes condições:

- I** – número máximo de pavimentos: de acordo com as ZR em que situarem ou altura equivalente;
- II** – taxa máxima de ocupação: 50% (cinquenta por cento);
- III** – afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros, com afastamentos laterais de 2,5 (dois e meio) metros ou frontal igual ou superior a 10 (dez) metros, ficando isento de afastamentos laterais para empenas fechadas;
- IV** – afastamento de fundos: 3 (três) metros;
- V** – nos lotes de esquina serão obedecidos os afastamentos mínimos de 5 (cinco) metros para cada logradouro;
- VI** – qualquer área interna, deverá obedecer aos prismas de iluminação e ventilação previstos no



## MUNICÍPIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Código de Obras;

**VII** – nas edificações mistas, o pavimento de acesso e ao nível de cada piso, os halls, as circulações horizontais e verticais, relativas a cada uso serão obrigatoriamente independentes entre si.

**TABELA RESUMO - USO COMERCIAL – CAC**

| Números de Pavimentos | Testada Mínima (m) | Taxa de Ocupação | Afastamento Frontal Mínimo (m) | Afastamento Lateral(m) | Afastamento de Fundos(m) |
|-----------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| ZR                    | 12                 | 50               | 5                              | 2,5                    | 3                        |
| correspondente        |                    |                  | 10                             | isento                 | isento                   |

**Parágrafo único.** O tamanho mínimo dos lotes, assim como o número de pavimentos, será o estabelecido pela Zona Residencial onde o Centro de Apoio Comercial se encontra, nos casos limítrofes os lotes e os pavimentos obedecerão ao parâmetro da Zona Residencial que mais imponha restrições.

**Art. 19.** Nos sub-distritos, onde existirem Sub-centros Comerciais (SCC), cujos limites estão especificados no Mapa de Zoneamento integrantes desta Lei Complementar, será permitido o uso comercial e/ ou comercial e serviços, além dos usos mistos habitação - comércio.

**Art. 20.** A ocupação dos lotes dos Sub-Centros Comerciais (SCC) obedecerá aos seguintes parâmetros:

**I** – uso comercial e/ou comercial e serviços:

**a)** gabarito máximo: 4 (quatro) pavimentos, ou altura equivalente;

**b)** taxa máxima de ocupação: 60% (sessenta por cento);

**c)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros, com afastamentos laterais de 3(três) metros, ou frontal igual ou superior a 10 (dez) metros ficando isento de afastamentos laterais, para empenas fechadas;

**d)** afastamento de fundos: mínimo de 3(três) metros;

**e)** o lote comercial deverá abrigar no seu interior estacionamento para veículos, conforme a tabela I, podendo para isso utilizar os primeiros 5 (cinco) metros do afastamento frontal de 10 (dez) metros;

**f)** nos lotes comerciais de esquina o afastamento frontal para a via principal será de 10.00 metros e para a via secundária será de 5.00 metros.

**TABELA RESUMO - USO COMERCIAL – SCC**

| Número de Pavimentos | Testada Mínima (m) | Taxa de Ocupação (%) | Afastamento Frontal Mínimo (m) | Afastamento Laterais (m) | Afastamento de Fundos (m) |
|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 4                    | 12                 | 60                   | 5                              | 3                        | 3                         |
|                      |                    |                      | 10                             | isento                   | isento                    |



## MUNICÍPIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**II** – uso misto habitação–comércio:

- a)** as edificações de uso misto habitação-comércio são aquelas que possuem, ao nível de térreo, lojas e nos andares superiores, unidades residenciais, ou ainda lojas, serviços e unidades residenciais;
- b)** o uso misto deverá atender simultaneamente as exigências para edificações multifamiliares, de acordo com as respectivas ZRs e edificações comerciais previstas neste artigo;
- c)** nas condições mistas, o pavimento de acesso e ao nível de cada piso, os halls, as circulações horizontais e verticais, relativas a cada uso serão obrigatoriamente independente entre si;
- d)** as lojas ou galerias com lojas terão acesso direito pelo logradouro público;
- e)** para atender as necessidades de estacionamento nas edificações mistas, será obedecido o disposto na tabela I, podendo também ser utilizados os primeiros 5 (cinco) metros do afastamento frontal de 10 (dez) metros;
- f)** nos lotes comerciais de esquina o afastamento frontal para a via principal será de 10 (dez) metros e para a via secundária será de 5 (cinco) metros.

**Parágrafo único.** O tamanho mínimo dos lotes será estabelecido pela Zona Residencial onde os Sub-Centros Comerciais (SCC) se encontrem, nos casos limítrofes os lotes obedecerão ao determinado pela Zona Residencial mais restrita.

**Art. 21.** No sub-distrito cidade de Maricá está situada a Zona Central Comercial (ZCC), onde os usos permitidos são; residencial, uni e multifamiliar, serviços, comércio em geral e comércio ligado ao turismo e o uso administrativo, atividades ligadas ao governo e à administração em geral.

**Art. 22.** A ocupação dos lotes da Zona Central Comercial (ZCC) obedecerá aos seguintes parâmetros:

**I** – uso comercial e/ ou comercial e serviços:

- a)** gabarito máximo: 4 (quatro) pavimentos;
- b)** taxa máxima de ocupação: 70% (setenta por cento);
- c)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros, com afastamentos laterais de 3 (três) metros; ou frontal igual ao superior a 10 (dez) metros ficando isento de afastamentos laterais para empenas fechadas;
- d)** afastamento de fundos: mínimo de 3 (três) metros;
- e)** o lote comercial deverá abrigar no seu interior estacionamento para veículos, conforme a Tabela I, em anexo, podendo para isto utilizar os primeiros 5 (cinco) metros do afastamento frontal de 10 (dez) metros;
- f)** nos lotes comerciais de esquina deverá haver o afastamento de 10 (dez) metros para a via principal, sendo de 5(cinco) metros para a vida secundária.

**TABELA RESUMO - USO COMERCIAL – ZCC**

| Nº de Pavimentos | Testada Mínima (m) | Lote Mínimo (m) | Taxa de Ocupação (%) | Afastamento Frontal Mínimo (m) | Afastamento Laterais (m) | Afastamento de Fundos (m) |
|------------------|--------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 4                | 12                 | 360             | 70                   | 5                              | 3                        | 3                         |
|                  |                    |                 |                      | 10                             | isento                   | isento                    |



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**II** – uso misto de habitação e comércio: aplica-se à ocupação dos lotes de uso misto, habitação e comércio o disposto no artigo 20;

**III** – uso administrativo e comercial em geral e de comércio ligado ao turismo:

**a)** gabarito máximo: 4 (quatro) pavimento ou alturas equivalentes;

**b)** taxa máxima de ocupação: 60% (sessenta por cento);

**c)** afastamento frontal mínimo: 5 (cinco) metros, com afastamentos laterais de 3 (três) metros; ou frontal igual ou superior a 10 (dez) metros, ficando isento de afastamentos laterais para empenas fechadas;

**d)** afastamento de fundos: 3 (três) metros.

**Parágrafo único.** Aplica-se o disposto no art. 20 aos lotes de esquina destinados ao uso administrativo ou comercial exclusivo de caráter turístico.

**Art. 23.** Será permitida, independente do tipo de uso previsto no art. 22, a construção de edificações de no máximo 6 (seis) pavimentos, nos seguintes logradouros:

**I** – Avenida Abreu Rangel, no trecho entre a Rua Desembargador Athaide Parreiras e a Rua Álvares de Castro;

**II** – Rua Ribeiro de Almeida, no trecho entre a Rua Senador Macedo Soares e a Rua Álvares de Castro;

**III** – Rua Desembargador Athaide Parreiras, no trecho compreendido entre a Avenida Abreu Rangel e a Praça Conselheiro Macedo Soares;

**IV** – Rua Senador Macedo Soares, no trecho compreendido entre a Avenida Abreu Rangel, e a Rua Ribeiro de Almeida;

**V** – em torno da Praça Conselheiro Macedo Soares.

**Parágrafo único.** Será permitido independente do tipo de uso previsto no art. 22 a construção de edificações de no máximo 5 (cinco) pavimentos ou altura equivalente na Rua Álvares de Castro no trecho compreendido entre a Rua Péricles Ferreira exclusivo até o canal da cidade, inclusive.

### ***Subseção III***

#### ***Zona Industrial***

**Art. 24.** A Zona Industrial destina-se principalmente à localização de estabelecimentos ligados às atividades industriais de pequeno e médio porte conforme especificação da FEEMA.

**Parágrafo único.** Será permitida a localização de outras atividades industriais, desde que consideradas compatíveis com as indústrias mencionadas no “caput” deste artigo, e que não constituam fonte de poluição do meio-ambiente.





## **MUNICÍPIO DE MARICÁ** **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Art. 25.** As indústrias que desejarem se instalar nas zonas industriais deverão submeter o projeto de construção à aprovação da Prefeitura Municipal, e o projeto de produção industrial à aprovação do órgão estadual competente de acordo com a legislação em vigor.

**Art. 26.** Deverá ser desenvolvido um projeto de ocupação detalhado na zona industrial, estabelecendo-se o sistema viário e a localização das indústrias e delimitação de áreas para serviços comuns, bem como a forma de ocupação dos lotes.

**Art. 27.** Será previsto para cada estabelecimento industrial, quando for o caso, área de carga e descarga, bem como para circulação interna de veículos, além das áreas de estabelecimentos determinados pela Tabela 1.

### ***Subseção IV*** ***Das Zonas Recreacionais***

**Art. 28.** As Zonas Recreacionais serão constituídas pelas áreas municipais, especificadas no Mapa Anexo, com a finalidade de realçar atributos excepcionais da natureza, conciliando a proteção integral da flora com sua utilização para objetivos educacionais, recreativos e científicos.

**Art. 29.** Na Zona Recreacional será permitido o uso de lazer e recreação como clubes, restaurantes, bares e outros ligados diretamente às atividades turísticas e praieiras, desde que atenda as seguintes condições:

**I** – gabarito: 1 (um) pavimento;

**II** – afastamento mínimo relativo à faixa de areia: 50 (cinquenta) metros a partir da linha média de maré;

**III** – taxa máxima de ocupação: 30% (trinta por cento);

**IV** – lote mínimo: 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 30.** Em algumas dessas áreas, cujos aspectos paisagísticos possam recomendá-las será permitido a construção de mirantes, áreas para “camping” e abrigos para excursionistas.

**Art. 31.** Qualquer árvore ou grupo de árvores poderá ser declarado imune ao corte, mediante ato do Executivo Municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de porte ou por se achar em vias de extinção na região.

**Parágrafo único.** Só será permitido o corte das árvores, previsto no “caput” deste artigo, após a apreciação e aprovação da Prefeitura Municipal.

**Art. 32.** A fim de assegurar o cumprimento do acima preceituado o Executivo Municipal proverá uma das suas repartições de elementos fiscalizadores.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ** **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

### *Subseção V* *Das Zonas Turísticas*

**Art. 33.** A Zona Turística Hoteleira (ZTH) destina-se ao uso turístico de lazer e recreacional além do uso comercial exclusivo de caráter turístico, permitindo-se a construção de edificação para clubes, restaurantes, hotéis, motéis e pousadas, assim como outras diretamente ligadas às atividades turísticas e praieiras, sendo tolerado o uso residencial unifamiliar -ZR-1 atendendo os usos citados as seguintes condições:

**I** – gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos;

**II** – afastamento mínimo relativo à faixa de areia: 50 (cinquenta) metros a partir da linha média da maré;

**III** – taxa máxima de ocupação: 40% (quarenta por cento).

§ 1º Nas edificações e usos previstos no “caput” deste artigo deverá existir estacionamento para veículos conforme a Tabela I integrante desta Lei Complementar.

§ 2º No sub-distrito de Maricá existirá uma zona turística simples (ZTS), onde em local específico se permitirá a construção de bares e restaurantes, aos quais se aplicará o disposto nos incisos I, II e III deste artigo.

§ 3º A área mínima do lote para os bares e restaurantes, previsto no parágrafo anterior será de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15 (quinze) metros.

§ 4º Exclusivamente para a construção de hotéis será permitido o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, desde que sua arquitetura se integre à paisagem local.

§ 5º A Zona Turística Hoteleira (ZTH) compreende a área em faixa de 100 (cem) metros ao longo do mar localizada a 50 (cinquenta) metros contados a partir da linha média da maré situados nos sub-distritos especificados no Mapa Anexo.

### *Subseção VI* *Das Zonas de Proteção*

**Art. 34.** Serão consideradas zonas de proteção fluvial (ZPF) e zonas de proteção lacustre (ZPL) as áreas situadas ao longo dos rios e demais cursos d’água, especificados no Mapa Anexo, e as áreas às margens das lagoas. Essas zonas destinam-se a:

**I** – formar faixa de preservação e proteção dos revestimentos vegetais, naturais ali existentes;

**II** – proteger as nascentes ou olhos d’água seja qual for sua situação topográfica;

**III** – impedir edificações nas margens das lagoas e ao longo dos rios;

**IV** – coibir o assoreamento não natural nas margens das lagoas objetivando a estabilização da superfície do espelho d’água das mesmas.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ** **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

§ 1º As Zonas de Proteção Fluvial (ZPF) serão áreas em faixa mínima de 10 (dez) metros simetricamente, a partir dos eixos dos d'água, assim como as exceções previstas, todas especificadas no Mapa Anexo integrante desta Lei Complementar.

§ 2º As Zonas de Lacustre (ZPL) serão as áreas em faixa mínima de 40 (quarenta) metros no entorno das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais a partir do PAL (Plano de Alinhamento de Lagoas da SERLA).

**Art. 35.** Serão consideradas Zonas de Proteção Industrial as faixas protetoras densamente arborizadas de no mínimo 30 (trinta) metros de largura que deverão ser mantidas entre as zonas industriais e as zonas residenciais a ela vizinhas.

**Art. 36.** Será considerada Zona de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural - ZPPHC a área situada no encontro das edificações consideradas de valor histórico e/ou cultural, numa faixa de 50 (cinquenta) metros, circundante ao perímetro dessas edificações, sendo os primeiros 25 (vinte e cinco) metros considerados áreas non-aedificandi.

**Parágrafo único.** As edificações a serem construídas a partir de 25 (vinte e cinco) metros, na faixa de 50 (cinquenta) metros circundante ao perímetro da edificação considerada de valor histórico e ou cultural, não poderão ultrapassar em gabarito a altura de um pavimento.

### ***Subseção VII*** ***Das Zonas “Non-Aedificandi”***

**Art. 37.** As áreas consideradas como “non-aedificandi” serão mantidas livres, podendo ser usadas como praças, jardins e outros tipos de áreas livres verdes para o uso recreacional e terão como finalidade precípua:

**I** – evitar a erosão de terras;

**II** – proteger sítios de beleza;

**III** – abrigar exemplares da flora e da fauna ameaçadas de extinção.

**Art. 38.** As áreas de elevação e coroas de morros, em todo o município, serão consideradas “non-aedificandi” de reserva florestal a partir da cota 100 (cem).

**Art. 39.** As áreas das elevações e coroas de morros, em todo o município, serão consideradas “non-aedificandi” de Proteção de Encosta (ZNAE) a partir da cota 50 (cinquenta).

**Art. 40.** Serão consideradas como ZNAE as encostas ou partes dessas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Assim como as restingas, que funcionem como fixadoras de dunas ou estabilizadores de mangues.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Parágrafo único.** Os loteamentos aprovados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar e que estejam em desacordo com os artigos 37, 38 e 39, terão suas edificações restritas aos seguintes parâmetros:

- I** – gabarito máximo: 1 (um) pavimento;
- II** – taxa máxima de ocupação: 30% (trinta por cento);
- III** – afastamento frontal: mínimo de 5 (cinco) metros;
- IV** – afastamentos laterais: mínimo de 5 (cinco) metros;
- V** – afastamento de fundos: mínimo de 10 (dez) metros.

**Art. 41.** Será considerada como ZNAM a faixa de 50 (cinquenta) metros ao longo do mar a partir da linha média da maré.

**Art. 42.** Serão consideradas como ZNAFDM as faixas de 10 (dez) metros simetricamente contados a partir do eixo, de domínio municipal, situadas ao longo das rodovias municipais, especificadas no Mapa Anexo.

§ 1º As faixas de domínio estadual (ZNAFDE) e federal serão respectivamente fixadas pelo DER e DNER.

§ 2º Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas “non-aedificandi” com a largura determinada pelas respectivas entidades responsáveis.

#### ***Subseção VIII***

#### ***Da Zona Aeroportuária***

**Art. 43.** A Zona Aeroportuária é constituída pelo Aeródromo incluindo suas pistas, hangares, edificações para administração, áreas do Aeroclube e áreas do Pólo Aeronáutico.

**Parágrafo único.** Os projetos para instalações nessa zona deverão ser previamente submetidos à apreciação do Departamento de Aviação Civil do Ministério da Aeronáutica quando à limitação da altura das edificações em áreas de aproximação de aeronaves.

#### ***Subseção IX***

#### ***Das Zonas Especiais***

**Art. 44.** Serão consideradas zonas especiais as ilhas, qualquer área que apresente risco quanto à estabilidade ecológica e as que impliquem em prejuízo à paisagem quando comprovada a sua má ocupação.

**Parágrafo único.** As normas a serem previstas e estabelecidas por Decreto e os projetos a serem executados para essas zonas serão aprovadas pelo Prefeito, ouvidos os órgãos envolvidos e a



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ** **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

### *Subseção X* *Das Disposições Gerais*

**Art. 45.** Com a finalidade de manter estável o solo da Restinga e permitir a continuidade do lençol aquífero subterrâneo, as seguintes prescrições serão observadas:

- I** – o asfaltamento será permitido em uma única via central, atravessando longitudinalmente a Restinga e onde serão lançadas eventualmente as linhas de distribuição de água, coleta de esgotos, águas pluviais, energia elétrica, as demais vias não poderão ser asfaltadas;
- II** – só será permitida nas vias e áreas livres internas dos lotes ou condomínios, pavimentação com saibro, paralelepípedos ou outros revestimentos que permitam a absorção pelo solo das águas pluviais;
- III** – qualquer projeto ou obra para aproveitamento do lençol subterrâneo, ou que possa promover o rebaixamento deste, deverá se basear em estudo detalhado das características do mesmo.

**Art. 46.** Nos projetos de urbanização na área da Restinga deverão respeitar a vegetação nativa e as dunas cujas características de excepcional beleza e raridade evidenciam a necessidade de sua preservação.

**Art. 47.** Nos projetos de loteamentos, sempre que possível, deverão ser preservadas as atividades econômicas dos núcleos caracterizados por uma população pesqueira, localizados ao longo do mar e das lagoas, respeitadas as normas estabelecidas por esta.

**Art. 48.** Fica proibida nas áreas urbanas e rurais do município a abertura de vias de comunicação e ou o aterro de quaisquer cursos d'água sem prévia autorização da Prefeitura.

### **Seção II** **Disposições Relativas às Zonas Rurais**

**Art. 49.** Na Zona Rural as taxas de ocupação e o índice de utilização do lote serão livres para as edificações e instalações de uso agrícola ou rural, ficando os demais usos sujeitos à apreciação e aprovação da Prefeitura Municipal e do INCRA.

**Parágrafo único.** A área mínima do lote rural assim como sua testada mínima obedecerá a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), na relação frente-profundidade de 1:3 (um por três).



# MUNICÍPIO DE MARICÁ

## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### Capítulo II

#### Do Parcelamento da Terra

##### Seção I

##### Disposições Preliminares

**Art. 50.** Todo e qualquer parcelamento na área urbana deverá obedecer ao código nesta Lei Complementar e dependerá de aprovação pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, em estrita obediência aos princípios de organização do espaço, estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** As obras de parcelamento que se iniciarem ou se concluírem sem a aprovação da Prefeitura Municipal ficam sujeitas a embargo administrativo, sem prejuízo das demais sanções.

**Art. 51.** O parcelamento da terra pode ser efetuado através do loteamento e do desmembramento.

§ 1º O ato parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura quando a na forma que melhor satisfazer o interesse coletivo e os dispositivos legais vigentes.

§ 2º A prefeitura deverá exigir que o projeto de parcelamento preveja a realização de obras complementares, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

§ 3º Os projetos de abertura de logradouro e seus detalhes poderão ser aceitos ou recusados , tendo em vista as diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar, cabendo ao órgão municipal competente, determinar a correção das deficiências dos arruamentos projetados.

**Art. 52.** Aplica-se ao condomínio fechado, no que couber, todas as disposições referentes ao parcelamento de terras, bem como as demais exigências constantes desta Lei Complementar.

**Art. 53.** Somente será admitido o parcelamento da terra para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por esta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento da terra, em terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação ou nos seguintes casos:

- I** – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II** – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III** – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

exigências específicas das autoridades competentes;

**IV** – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**V** – em terrenos, cujo parcelamento prejudique reservas arborizadas (florestais).

**Art. 54.** Nas desapropriações não serão considerados com loteados ou loteáveis, para fins de indenização, ou terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não registrado.

### **Seção II**

#### **Do Licenciamento**

#### ***Subseção I***

##### ***Consulta Prévia***

**Art. 55.** Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura, as devidas informações, necessárias ao desenvolvimento do projeto de acordo com essa Regulamentação Urbanística e com o Código de Obras em vigência, apresentando para este fim, requerimento, assinado pelo profissional devidamente habilitado e pelo proprietário, e a planta do imóvel contendo, pelo menos:

**I** – as divisas da gleba a ser parceladas;

**II** – planta do terreno a ser parcelado na escala de 1/10.000 (um por dez mil) indicando as curvas de nível de 25 (vinte e cinco) em 25 (vinte e cinco) metros;

**III** – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

**IV** – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelados;

**V** – o tipo de uso predominante a que se destinará o parcelamento.

**Art. 56.** A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes dessa Regulamentação Urbanística e com o Código de Obras em vigência:

**I** – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com loteamento pretendido e a serem respeitadas;

**II** – o traçado básico do sistema viário principal;

**III** – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

**IV** – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as zonas “non-aedificandi”;

**V** – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Parágrafo único.** A consulta prévia, embora definida, não dá direito á aprovação do projeto se



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ** **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

até a data da licença houver modificação que o torne inexecutável.

### *Subseção II* *Do Pedido de Licença*

**Art. 57.** Após devidamente orientados pelo traçado e diretrizes oficiais constantes de consulta prévia, o interessado requererá o pedido de licença acompanhada por:

- I** – títulos de propriedade, transcrito no Registro Geral de Imóveis, da área ou áreas a parcelar;
- II** – projeto de parcelamento assinado por profissional devidamente habilitado e pelo proprietário, de acordo com as exigências previstas nesta Lei Complementar;
- III** – memorial descrito de acordo com as exigências nesta Lei Complementar;
- IV** – parecer da Companhia Estadual de Água e Esgotos (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, coleta de esgotos e destinação de esgotos. No caso impossibilidade de fornecimento pela CEDAE, o requerente deverá estudar soluções alternativas para o empreendimento devendo submetê-las à aprovação das autoridades estaduais competentes;
- V** – quando os projetos de parcelamento envolvam obras em praias, rios e lagoas, deverão ser acompanhados do(s) parecer(es) emitido(s) pelas autoridades competentes.

**Art. 58.** A Prefeitura Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto com todos os seus elementos decidirá por sua aprovação, rejeição ou não aceitação.

**Art. 59.** Em caso de não aceitação do anteprojeto, a Prefeitura baixará o processo em diligência para que o parcelador cumpra as exigências formuladas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

**Art. 60.** Em caso de aprovação do projeto definitivo será concedida a licença, sendo fornecida certidão do decreto de aprovação, que mencionará área a ser caucionada, prevista no art. 73 desta lei e cópia visada do projeto aprovado para averbação no Registro Geral de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade de licença da aprovação.

§ 1º Somente após a averbação do parcelamento, no Registro Geral de Imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação nos lotes.

§ 2º É vedado vender, prometer vender, ceder ou prometer ceder, ou transferir a qualquer título, parcela de loteamento ou desmembramento não registrada.

§ 3º Os pedidos de regularização dos parcelamentos não aprovados serão regulados pela Lei Complementar vigente no momento de revalidação da licença.

**Art. 61.** A inscrição no Registro Geral de Imóveis, torna inalienável, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do projeto aprovado pela prefeitura.





## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Art. 62.** Caducará a licença se o loteador no prazo determinado pelo cronograma previsto no art. 66 não concluir as obras a serem realizadas de acordo com artigo 65.

**Parágrafo único.** A certidão expedida pela Prefeitura para fins de registro no RGI, previsto no art. 60 fará menção expressa ao disposto no “caput” deste artigo.

**Art. 63.** A licença concedida em desconformidade com o ordenamento jurídico deverá ser invalidada, quando for o caso, cabendo à Prefeitura ação regressiva se comprovada a má fé ou a obrigatoriedade do conhecimento do fato que gerou a invalidade de licença.

**Art. 64.** A caducidade extingue todos os direitos decorrentes da licença passando o loteamento a ser considerado clandestino, infringindo, assim, o loteador as normas civis, administrativas e penais relativas a matéria.

#### ***Subseção III***

#### ***Da Apresentação do Projeto***

**Art. 65.** O projeto de parcelamento deverá ser apresentado de acordo com as seguintes exigências:

**I** – planta na escala de 1/2.000 (um por dois mil) em cinco vias, com original e quatro cópias, constando os seguintes elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel:

**a)** curvas de nível de 5 em 5 metros;

**b)** a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, ângulos, raios, cordas, áreas, numeração, denominação, situação e limites;

**c)** nos casos de condomínio fechado, discriminação das frações ideais, sua numeração e áreas livres comuns e privadas;

**d)** configuração dos lotes ou das frações ideais em relação às vias, com distâncias devidamente cotadas;

**e)** quando for o caso, a indicação da implantação, gabarito e taxa de ocupação das edificações atendendo as normas de ocupação do uso da terra, relativo ao zoneamento estabelecido por esta Lei Complementar, e em casos de condomínios fechados o número de unidades e afastamentos entre as construções;

**f)** divisas de propriedade alvo do projeto, perfeitamente definidas;

**g)** o sistema de vias urbanas com a respectiva hierarquia, estacionamentos, bem como os logradouros pelos quais se tem acesso à propriedade, objeto do projeto;

**h)** localização de cursos d’água, bosques, monumentos artificiais, naturais, árvores frondosas ou construções existentes;

**i)** distinção das vias áreas compreendidas na propriedade: logradouros, praças a serem abertas, áreas “non-aedificandi” ou de reserva e áreas a serem doadas para implantação futura de serviços públicos previstos nesta Lei Complementar.

**II** – plantas, na escala de 1/2.000 (um por dois mil), contendo os projetos de detalhamento dos seguintes empreendimentos:



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

- a) projeto de terraplenagem e arruamentos incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados; raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas; perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: horizontal, 1:1.000 (um por mil) e vertical, 1:100 (um por cem);
- b) planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e referenciados à RN (referência de nível) existente, se houver; indicação da pavimentação de vias e praças;
- c) projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- d) projetos do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- e) projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- f) projeto de iluminação pública;
- g) projeto de arborização das vias de comunicação;
- h) indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações.

**III** – planta de projeto na escala de 1/10.000 (um por dez mil), em cinco vias, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, sendo esta uma redução na planta prevista no inciso I deste artigo.

**Parágrafo único.** As plantas referidas no inciso II deste artigo poderão ser exigidas em outras escalas em caso de necessidade de maiores detalhamentos.

**Art. 66.** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I** – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II** – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III** – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV** – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública; já existente no loteamento e adjacências;
- V** – cronograma físico das obras mencionadas no artigo 65.

**Art. 67.** Para os projetos de parcelamento, com área superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), será exigida a apresentação de estudo de viabilidade econômica.

**Art. 68.** Quando um projeto de parcelamento envolver alguma área panorâmica de interesse histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico ou algum aspecto paisagístico, serão obrigatoriamente postas em prática as medidas convenientes para sua necessária defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar a construção de mirantes, balaustradas e a realização de qualquer obra porventura necessária, providenciado, outrossim, seja assegurada a perene servidão pública sobre as mesmas áreas e aspectos.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Art. 69.** Para os casos de parcelamento, a planta geral em que foi desenhado o projeto deverá conter um quadro, situado em baixo e à direita, com os seguintes dizeres, escritos a nanquim, bem legíveis, ao lado do qual o proprietário aporará o “de acordo”, na seguinte forma:

*“Declaro estar de pleno acordo que desde a data da inscrição deste loteamento no Registro Geral de Imóvel, passe a integrar o domínio do município de Maricá as áreas destinadas a ruas, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos. Comprometo-me também a não requerer seja passada certidão dos lotes pela Prefeitura, nem processadas guias de transmissão das vendas dos mesmos, bem como não seja dado o habite-se das construções respectivas, antes da execução e aceitação definitivas pela Prefeitura das obras do arruamento figurado neste projeto”.*

**Art. 70.** Caso aprovação o projeto de parcelamento pela Prefeitura, o interessado assinará termo no qual se obrigará a:

- I** – transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, a propriedade das vias contidas no parcelamento em questão e das demais áreas necessárias aos equipamentos urbanos;
- II** – executar, à própria custa, no prazo fixado pelo cronograma previsto no inciso V do art. 66 e aprovado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos enumerados no art. 65, inciso II, previamente aprovados pela Prefeitura Municipal;
- III** – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;
- IV** – não outorgar qualquer instrumento de transferência de lote, antes de concluídas e aprovadas as obras previstas no item II e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei Complementar, ou assumidas no termo de acordo;
- V** – mencionar os compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso II deste artigo, salvo, as que a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais.

§ 1º As obras decorrentes das exigências do art. 65, inciso II, deverão ter início dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual caduca a aprovação do parcelamento, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância foi motivo de força maior.

§ 2º A execução dos trabalhos poderá ser feita por fases, segundo as prioridades estabelecidas pela Prefeitura mas sem prejuízo do prazo fixado no § 1 deste artigo.

**Art. 71.** O projeto aprovado de parcelamento poderá ser modificado quando aos lotes não comprometidos desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos.

§ 1º As modificações deverão obedecer a Regulamentação Urbanística em vigor e deverão ser submetidos a aprovação da Prefeitura, observados os dispositivos previstos nesta Lei



## MUNICÍPIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Complementar.

§ 2º Depois de aprovada a modificação, sua inscrição no Registro geral de Imóveis, cancela a cláusula de inalienabilidade sobre as vias de comunicação e os espaços livres do projeto ou parcela do projeto modificado, a qual passará a gravar as vias e espaços abertos em substituição.

**Art. 72.** Verificando que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura poderá notificar ao loteador para suprir a falta e aos adquirentes de lotes para que efetuem o depósito das prestações devidas junto ao Registro Geral de Imóveis, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do Art. 666 do Código do Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá da prévia autorização judicial.

**Parágrafo único.** As medidas descritas no “caput” deste artigo deverão ser tomadas concomitantemente à comunicação ao representante do Ministério Público, para que sejam adotadas as medidas penais que julgar cabíveis.

**Art. 73.** Como garantia das obras mencionadas no inciso II do art. 65, o parcelador caucionará, mediante escritura pública a ser averbada no Registro Geral de Imóveis, lotes indicados pela Prefeitura Municipal, que obrigatoriamente ficarão às margens de logradouros públicos já reconhecidos, correspondentes a um terço da área edificável do projeto. Estes lotes não poderão ser considerados como inclusos no percentual de 35% (trinta e cinco por cento) previsto no art.87 desta Lei Complementar.

§ 1º No projeto aprovado, bem como na escritura de caução, mencionada no “caput” deste artigo, deverão estar especificadas as obras e serviços que o parcelador fica obrigado a executar, no prazo fixado no termo de acordo previsto no art. 70, findo o qual perderá em favor do município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências, sem prejuízo das medidas previstas no artigo anterior.

§ 2º Na hipótese prevista no art. 72 desta Lei Complementar, e verificando o alcance social a situação, a Prefeitura poderá substituir-se ao titular da licença de parcelamento para, por conta e risco deste, fazer e executar os trabalhos de urbanização que não tenham sido por ele efetuados nos prazos fixados, ou para os corrigir ou alterar de harmonia com os projetos aprovados.

§ 3º Na hipótese de não ter ocorrido o depósito previsto no art. 72 desta Lei Complementar e a despesa com as obras previstas no parágrafo anterior, esta será paga através de caução referida no “caput” deste artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo fixado pela Prefeitura, proceder-se-á a cobrança judicial, na forma da Lei Complementar.

§ 4º Após a Prefeitura vistoriar as obras previstas no art. 70, e consideradas aceitas expedirá certidão para fins de liberação no Registro Geral de Imóveis das áreas caucionadas.

§ 5º A liberação dos lotes caucionados ocorrerá proporcionalmente e na medida em que forem



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

concluídas as obras decorrentes das exigências do art. 65.

### **Seção III**

#### **Dos Requisitos Urbanísticos**

#### *Subseção I*

##### *Abertura dos Logradouros*

**Art. 74.** Os projetos de abertura de logradouro de iniciativa particular não poderão atingir nem comprometer propriedade de terceiros, sejam eles particulares ou entidades governamentais, não podendo em hipótese alguma desses projetos resultar ônus para o município.

**Art. 75.** Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação com a trama viária existente, de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

**Art. 76.** Os projetos de abertura de logradouros deverão obedecer a seguinte hierarquia:

**I – Vias Principais** - vias de penetração ou passagem entre os sub-distritos com cruzamento de nível a cesso aos mesmos cujas características geométricas e meios de controle permitam a circulação rápida. São conectadas às rodovias e a todos os principais pontos geradores de tráfego de acordo com as linhas de desejo de deslocamento. Recebem qualquer tipo de veículo automotor, funcionando como ligação entre as rodovias e as vias secundárias;

**II – Vias Secundárias** - vias de distribuição e ou comunicação entre as zonas caracterizadas pelo seu tipo de utilização encarregando-se da distribuição do tráfego entre as vias principais e as vias terciárias;

**III – Vias Terciárias** - vias que asseguram o acesso dentro de uma zona e sua utilização. Se restringe a determinadas vias servindo como ligação entre as vias secundárias, locais ou outras terciárias, encarregando-se da distribuição de um tráfego lento.

**IV - Vias Locais** - vias terminais do fluxo de tráfego, possuidores de usos exclusivos geralmente residências, servindo às quadras, lotes e ou edificações. Vias em saída, ou “cul-de-sac”.

**Art. 77.** As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se a natureza, uso e densidade de população das áreas servidas a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder, a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

**I** – para cada acostamento - 2,50 (dois e meio) metros;

**II** – para cada faixa de rolamento - 3,00 (três) metros; para as vias locais, terciárias e secundárias;

**III** – para cada faixa de rolamento - 3,50 (três e meio) metros; para as vias principais e/ou rodovias municipais;

**IV** – para cada calçada um mínimo de 1,00 (um) metro ao longo das vias locais e terciárias;



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**V** – para cada calçada um mínimo de 2,00 (dois) metros ao longo das vias secundárias e principais;

**VI** - para cada calçada um mínimo de 2,50 (dois e meio) metros ao longo das rodovias municipais;

**VII** – a extensão máxima das vias locais, vias sem saída ou “cul-de-sac” será de 200 (duzentos) metros excluindo-se a praça de retorno; podendo ser dobrada quando existir ao final dos primeiros 200 (duzentos) metros um praça de retorno;

**VIII** – o diâmetros do viradouro das praças de retorno deverá ter no mínimo 15 (quinze) metros;

**IX** – todo o perímetro do viradouro das praças de retorno será contornado por calçadas com largura mínima de 1,5 (um e meio) metros;

**X** – a concordância dos meios fios entre as vias projetadas e com as já existentes será feito por curva de raio mínimo de 5,00 (cinco) metros.

**Art. 78.** As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

**I** – máximas: nas vias principais 6% (seis por cento) e nas vias secundárias de 10% (dez por cento).

**Art 79.** Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela prefeitura, na forma desta Lei Complementar, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação a área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

**Art. 80.** A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouro que se encontrem nas condições previstas nesta Lei Complementar.

### ***Subseção II***

#### ***Dos Equipamentos Comunitários***

**Art. 81.** As áreas destinadas, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação previstas para o projeto.

§ 1º Consideram-se comunitárias os equipamentos públicos de educação, cultural, saúde, lazer e similares.

§ 2º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 82.** Na aprovação dos projetos deverá ficar especificado uma área destinada as atividades de educação e cultura, nos seguintes termos:

**I** – o loteamento com menos de 1.000 (mil) lotes ficam isentos;



## MUNICÍPIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**II** – o loteamento com mais de 1.000 (mil) lotes até 1.500 (mil e quinhentos) lotes - 2% (dois por cento) da área loteada num mínimo de 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

**III** – o loteamento com mais de 1.500 (mil e quinhentos) lotes para cada fração que exceder 1.000 (mil) lotes, mais 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) no mínimo.

**Art 83.** As áreas de doação à Prefeitura, destinadas a praças, jardins, áreas de reservas e áreas destinadas a equipamentos públicos terão suas quantidades definidas de acordo com a tabela que se segue:

| Área Total de Propriedade (m <sup>2</sup> ) | Área doadas (% da área total) |
|---|-------------------------------|
| caso “a” até 10.000                         | isento                        |
| caso “b” + 10.000 - 20.000                  | 6%                            |
| caso “c” + 20.000 - 30.000                  | 10%                           |
| caso “d” + 30.000 - 100.000                 | 12%                           |

**Parágrafo único.** As áreas doadas, poderão ser fracionadas, sendo que no caso “c” em áreas mínimas de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e no caso “d” deverá, que qualquer hipótese, resultar em pelo menos 3 (três) áreas com 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) cada uma.

**Art. 84.** A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de recusar as áreas reservadas pelo requerente para atender aos fins previstos neste artigo.

**Art. 85.** As áreas dos logradouros e áreas “non-aedificandi” não podem ser incluídas nas percentagens citadas nos arts. 81 e 82.

**Art. 86.** Nos loteamentos afastados a mais de 500 (quinhentos) metros de um CAC, deverão existir Centros de Apoio Comercial, na proporção mínima de 1 (um) lote comercial para 25 (vinte e cinco) lotes residenciais em locais pré-determinados pela Prefeitura.

**Art. 87.** O somatório das percentagens nos artigos anteriores não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que esta percentagem poderá ser reduzida, a critério da Prefeitura.

**Art. 88.** Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as águas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da Lei nº 6.766 de 19/12/79, ou desta Lei Complementar.

**Art. 89.** Os projetos com áreas superiores a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) serão objetos de exame especial por parte da Prefeitura Municipal e das autoridades do Estado onde seja examinado o uso do solo e respectiva população, que aí se fixará.





## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Art. 90.** Caso seja efetuado desmembramento de área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) o lote ou lotes desmembrados ficarão onerados de 6% (seis por cento) sobre o total do terreno para doação futura ao município quando for feita a urbanização da área.

**Art. 91.** No caso de aproveitamento do terreno em lotes, a área mínima destes será aquela estabelecida para cada zona, de acordo com o Capítulo I (Zoneamento) desta Lei Complementar.

#### *Subseção III*

#### *Condomínios*

**Art. 92.** Os condomínios deverão obedecer as relações de 60% (sessenta por cento) da área total destinada a “frações ideais” privadas e 40% (quarenta por cento) destinada às áreas livres comuns.

§ 1º Dos 40% (quarenta por cento) destinados à áreas livres, uma percentagem de 8% (oito por cento) da área total da gleba deverá ser doada à Prefeitura Municipal, área esta que será contínua não fracionada possuindo testada voltada para logradouro público.

§ 2º No cômputo das percentagens a que se refere este artigo, será obedecido o disposto nos artigos 81, 82 e 86.

**Art. 93.** Nos condomínios o afastamento mínimo entre duas ou mais edificações deverá ser igual a no mínimo o dobro da altura de maior edificação, considerados os planos de fechada; entre empenas fechadas, o afastamento mínimo será igual à altura da maior edificação.

## **Título II**

### **Disposições Gerais**

#### **Capítulo I**

#### **Das Construções Iniciadas Irregulares e da Mais Valia**

**Art. 94.** As obras, parciais ou totais, iniciadas sem o devido processo legal ou em desacordo com ele, e que o interesse coletivo não justifique a sua demolição parcial ou total, poderão ser regularizadas dentro do que estabelece o presente Capítulo.

**Art. 95.** A legalização de que trata este Capítulo, ocorrerá através de processo específico, motivado pelo interessado, com a apresentação do Projeto específico, assinado por um responsável técnico devidamente habilitado.

§ 1º Para se legalizarem, o requerente deverá apresentar o respectivo Registro Geral de Imóveis e a Certidão de Regularidade Fiscal junto ao Município.





## MUNICÍPIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

§ 2º Não poderão ser legalizadas as construções que não se adequem a Legislação Ambiental em vigor, ou que se encontre em litígio ou *sub judice*.

**Art. 96.** Compete à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou a outra que a suceder, a apreciação das condições dispostas neste Capítulo, bem como decidir quanto ao interesse público justificador da não demolição total ou parcial da construção, conforme o caso.

**Parágrafo único.** A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou a outra que a suceder deverá dar urgente tramitação aos processos, relacionando as irregularidades constatadas, classificando-as de acordo com o que prevê este Capítulo e relacionando a metragem quadrada da construção irregular encontrada.

**Art. 97.** As irregularidades apuradas, para o que trata este Capítulo, se classificam como graves e leves.

§ 1º Serão classificadas como graves as que digam respeito a:

I – invasão de faixas de recuo e afastamento;

II – aumento do número de unidades alienáveis;

III – aumento de área de construção;

IV – redução do prisma de ventilação;

V – redução de áreas ou de vagas de garagens;

VI – aumento de gabarito;

VII – diminuição de cota;

VIII – inobservância do padrão de equipamento de tratamento sanitário.

§ 2º Todas as demais irregularidades serão classificadas como leves.

**Art. 98.** Como instrumento de operacionalização da regularização tratada neste Capítulo, será utilizada a Contribuição de Mais Valia, que será empregado da seguinte forma:

§ 1º Para as irregularidades graves serão cobrados os seguintes valores:

I – para obra proletária: 10 (dez) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

II – para obra de padrão comum: 12 (doze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**III** – para obra de padrão de primeira classe: 15 (quinze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**IV** – para obra de uso coletivo: 20 (vinte) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**V** – para obra comercial: 25 (vinte e cinco) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**VI** – para obra industrial: 30 (trinta) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

§ 2º Para as irregularidades leves serão cobrados os seguintes valores:

**I** – para obra proletária: 5 (cinco) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**II** – para obra de padrão comum: 6 (seis) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**III** – para obra de padrão de primeira classe: 8 (oito) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**IV** – para obra de uso coletivo: 10 (dez) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**V** – para obra comercial: 13 (treze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

**VI** – para obra industrial: 15 (quinze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

§ 3º A UFIMA mencionada nesta lei é a Unidade Fiscal do Município de Maricá ou outro índice que a substitua ou a ela equivalha.

§ 4º O pagamento da Contribuição de Mais Valia não dispensa o contribuinte do pagamento das demais taxas, multas, contribuições e impostos devidos.

**Art. 99.** Os contribuintes que formalizarem a regularização dos seus imóveis, dentro do que preceitua esta lei, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação da presente lei, farão jus ao seguinte benefício:

**I** – para as irregularidades graves: desconto de 90% (noventa por cento) sobre o valor apurado para a devida regularização;

**II** – para as irregularidades leves: desconto de 95% (noventa e cinco por cento) sobre o valor apurado para a devida regularização.

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser novamente aplicado, por



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

decreto do Prefeito Municipal, se devidamente justificado, por relevante interesse público, em qualquer período de qualquer exercício.

**Art. 100.** O contribuinte que queira legalizar seu imóvel, construído sem licença, mas que esteja de acordo com os padrões urbanísticos e de edificação vigentes, poderão fazê-lo pagando todas as taxas, contribuições e impostos devidos, isentos da cobrança de mais valia.

**Art. 101.** Ao imóvel que se requeira a legalização nos termos deste Capítulo, não poderá sofrer ação fiscal pelas irregularidades que se pretende regularizar.

**Parágrafo único.** Não cumprindo o estabelecido neste Capítulo ou indeferido o requerimento de legalização, em caráter conclusivo, o imóvel se sujeitará às ações fiscais que a lei estabelecer, passíveis de todas as cominações previstas, incluindo-se todos os procedimentos judiciais pertinentes.

**Art. 102.** Os atos que se fizerem necessários para a regulamentação deste Capítulo serão editados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou a outra que a suceder.

## **Capítulo II**

### **Disposições Gerais**

**Art. 103.** Cabe a qualquer munícipe que tome ciência de ato ou fato, que contrariar os dispositivos urbanísticos contidos nesta Lei Complementar, trazê-lo ao conhecimento do Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, que após analisar, decidirá sobre a melhor medida a ser proposta ao Prefeito.

**Parágrafo único.** O parcelador, ainda que tenha vendido todos os lotes, os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições das normas legais vigentes ou contratuais, quando essas fizerem parte do projeto aprovado pela Prefeitura.

**Art. 104.** Para concessão do Alvará de localização será exigido parecer do Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente que ateste a legalidade da edificação e a sua adequação às normas urbanísticas.

**Art. 105.** As construções efetuadas sem a aprovação da Prefeitura e em desconformidade com as normas urbanísticas acarretarão para o proprietário a obrigação de demolir, sem prejuízo das demais sanções legais e do pagamento de todas as multas em que incidir.

**Art. 106.** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadra que interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

**Art. 107.** As infrações da presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do alvará, e embargo administrativo das obras e à aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.



## **MUNICÍPIO DE MARICÁ**

### **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Art. 108.** Os responsáveis pelos projetos de parcelamento em desacordo com esta Lei Complementar, e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 60 (sessenta) dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras executadas sem prejuízo das demais cominações legais.

**Art. 109.** As exigências constantes desta Lei Complementar não se aplicam aos parcelamentos já executados pelo parcelador.

**Art. 110.** A presente Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, 19 de março de 2007.

**RICARDO JOSÉ QUEIROZ DA SILVA**  
**PREFEITO**



**MUNICÍPIO DE MARICÁ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**TABELA I**  
**ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

| EDIFICAÇÕES   |                            | PROPORÇÃO | UNIDADE DE PROPORÇÃO  |
|---|----------------------------|-----------|---|
| Edificação residencial unifamiliar e unidade residencial de edificação multifamiliar ou mista | até 60 m <sup>2</sup>      | 1: 2      | Vaga por unidade  |
|   | acima de 60 m <sup>2</sup> | 1:1       |   |
| Hotel   |                            | 1:4       | Vaga por quarto   |
| Motel   |                            | 1:1       |   |
| Sala Comercial<br>Lojas<br>Sede Administrativa  |                            | 1:50      | Vaga por m <sup>2</sup> de área útil das unidades                                 |
| Edificação Industrial<br>Edificação para armazenagem  |                            | 1:200     | Vaga por m <sup>2</sup> de área bruta de construção                               |
| Estabelecimento Hospitalar  |                            | 1:40      |   |
| Asilo, Pensionato, Internato  |                            | 1:200     | Vaga por m <sup>2</sup> de área útil dos locais destinados ao público ou à vendas |
| Cinema, Teatro, Auditório   |                            | 1:40      |   |
| Estádios e Ginásios Esportivos  |                            | 1:50      |   |
| Restaurantes, Churrascaria , Boate  |                            | 1:20      |   |
| Supermercado  |                            | 1:40      |   |
| Templo  |                            | 1:100     |   |
| Clube Social e Recreativo   |                            | 1:100     | Vaga por sala de aula   |
| Edificações para ensino   |                            | 2:1       |   |