



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 07 DE JULHO DE 2026.

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE TANGUÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TANGUÁ, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, no exercício das atribuições que me foram conferidas pela Lei Orgânica Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as diretrizes para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Tanguá, integrando-se aos instrumentos de planejamento e zoneamento urbano, em consonância com as disposições previstas na Lei Orgânica Municipal e no Plano Diretor Municipal de Tanguá – Lei 562/2006 ou revisão posterior.

Art. 2º A presente Lei tem os seguintes objetivos:

I – ordenar e controlar o uso do solo urbano e direcionar o processo de expansão urbana nas áreas urbanas ou rurais de acordo com suas características e potencialidades;

II – estimular à coexistência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando-se a segregação dos espaços e deslocamentos longos ou desnecessários;

III – buscar a distribuição equilibrada dos ônus e benefícios da urbanização, com a subordinação do uso do solo ao interesse coletivo;

IV – manter e controlar as características das zonas residenciais específicas de cada área;

V – compatibilizar os usos e atividades permitidas às necessidades de preservação ambiental;

VI – garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais, econômicas, culturais e turísticas do Município;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

VII – garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida da população residente, veranista e turística de Tanguá.

VIII – estar em acordo com as diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) e o Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano (SNDU).

Art. 3º As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I – na concessão de alvarás de construção;

II – na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV – na urbanização de áreas;

V – no parcelamento do solo.

Art. 4º As definições adotadas para efeito de aplicação da presente Lei são apresentadas no Anexo IV.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO, IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º Os requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo condicionam o parcelamento do solo urbano, a implantação de condomínios e qualquer outra modalidade de formação de novos lotes, exigindo sua prévia aprovação pela autoridade municipal competente.

Parágrafo Único – A critério da autoridade competente, poderão ser impostas exigências complementares a esta Lei, expressamente estabelecidas na certidão de diretrizes ou alvará, desde que devidamente justificadas pela análise técnica de compatibilidade entre a infraestrutura existente na região e as especificidades do empreendimento.

Art. 6º Admite-se o parcelamento do solo nas Macrozonas de Ocupação Consolidada, de Ocupação Incentivada, de Ocupação Condicionada, de Expansão Urbana e de Amortecimento, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, atendidos os parâmetros definidos nesta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º Fica vedado o parcelamento do solo:

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 tenham sido previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

V – em unidades de conservação, salvo disposição em contrário no respectivo plano de manejo; ou

VI – em Áreas de Preservação Permanente – APP.

Art. 8º Admite-se a implantação de condomínios horizontais, conforme os parâmetros definidos nesta Lei, em todas as zonas que permitem uso residencial, exceto nas Zonas Residenciais 1 – ZR1, Zonas de Estruturação Urbana 3, Zonas de Expansão Urbana e Zonas de Amortecimento.

Parágrafo Único. Aplicam-se à implantação de condomínios as mesmas vedações relacionadas no art. 7º desta Lei.

Art. 9º Os lotes mínimos e as dimensões mínimas das suas respectivas testadas para cada Zona deverão seguir as definições apresentadas no Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 10. No parcelamento do solo fica sob a inteira responsabilidade do loteador a demarcação dos lotes e dos logradouros, bem como a implantação de infraestrutura básica e a arborização dos espaços livres e das vias públicas.

§ 1º Todas as áreas doadas ao Município para implantação de espaços livres e equipamentos urbanos ou comunitários serão entregues com as calçadas implantadas, o que condicionará seu recebimento pelo Município.

§ 2º A exigência constante do § 1º deste artigo poderá ser estendida ao sistema viário principal do empreendimento, desde que definida em diretrizes.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 11. Áreas sem infraestrutura básica poderão ser objeto de parcelamento do solo ou de implantação de condomínios, desde que o interessado se responsabilize integralmente pela implantação do conjunto das redes e serviços componentes da infraestrutura básica, conforme diretrizes das concessionárias dos serviços.

Art. 12. Não será autorizada a criação de lote sem testada para via pública oficial.

Art. 13. As faces das quadras geradas a partir do parcelamento do solo, não poderão apresentar dimensões superiores a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), exceto:

I – Zonas de Estruturação Urbana;

II – Zonas de Expansão Urbana;

III – Zonas Industriais;

IV – Zonas de Núcleo Urbano;

V – Zonas de Amortecimento.

CAPÍTULO III

DO LOTEAMENTO

Art. 14. Nos loteamentos, o projeto deve destinar parcela mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba para as áreas comuns, áreas verdes e de circulação, a que serão destinados para doação ao município, observados os seguintes parâmetros mínimos:

I – 10% (dez por cento) para áreas verdes;

II – 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários; e

III – 20% (vinte por cento) para vias de circulação.

§ 1º Quando a área necessária para implantação de vias for inferior a 20% (vinte por cento) de destinação mínima, a diferença será acrescentada para áreas verdes ou para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º Calçadas, ilhas de tráfego e canteiros centrais de ruas e avenidas serão sempre considerados partes integrantes do sistema de circulação. Portanto, não poderão ser utilizados no cálculo do percentual de áreas verdes e de equipamentos urbanos e comunitários.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º As faixas não edificáveis em áreas destinadas à preservação permanente não poderão ser descontadas do percentual de área verde;

§ 4º As faixas não edificáveis como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de drenagem pluvial e rede de esgotamento sanitário não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de loteamentos.

§ 5º Ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado das margens, e não serão computadas no percentual de áreas a serem doadas ao Município, salvo disposição em contrário de autoridade competente ou concessionária de serviço público.

§ 6º O loteador transferirá para o patrimônio municipal, por ocasião da Licença de Implantação do loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o caput deste artigo.

§ 7º A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 8º Quando, pelo porte do empreendimento, as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários, resultarem inferiores a duas vezes o tamanho do lote mínimo do empreendimento, poderão ser substituídas por áreas situadas em outro local, ou por pagamento em espécie com base no valor de mercado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, em ambos os casos a critério do órgão público e com anuência do CMCT.

§ 9º Serão considerados como loteamentos populares aqueles constituídos de no mínimo 70% (setenta por cento) de lotes com área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,00 m (cinco metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, ou ainda para regularização fundiária, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

§ 10. Constitui-se crime contra o patrimônio público municipal a invasão de terras destinadas para as áreas comuns, áreas verdes, áreas institucionais e áreas para vias de circulação.

§ 11. Qualquer pessoa que indevidamente se apossar das referidas áreas de terras descritas no caput do parágrafo anterior, responderão processo na categoria de crime contra o patrimônio. Além disso, não terá direito a qualquer tipo de indenização por parte do município pelas possíveis benfeitorias realizadas no local.

§ 12. O município terá poder de polícia para agir nas ações de reintegração de posse ou a desocupação imediata das áreas invadidas, mediante procedimento administrativo e quando for o caso, ordem judicial, com comunicação prévia ao Ministério Público e à Procuradoria Geral do Município.

Art. 15. Os loteadores terão como obrigação, executar, de acordo com os respectivos projetos aprovados, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, as seguintes obras:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

- I – locação de ruas, quadras e lotes;
- II – movimentos de terra;
- III – assentamento de meios-fios;
- IV – execução de sarjetas;
- V – rede de abastecimento de água potável, em caso de área sem infraestrutura básica;
- VI – assentamento do sistema de esgotamento sanitário e rede de águas pluviais, em caso de área sem infraestrutura básica;
- VII – pavimentação de todas as ruas, utilizando-se de técnicas e materiais previamente autorizados pelo setor competente da prefeitura e cujas especificações técnicas estejam dentro das normas de engenharia reconhecidas e aprovadas pelos órgãos competentes, a nível estadual e federal;
- VIII – muros de sustentação, quando necessários e indicados pelo setor competente da Secretaria de Obras;
- IX – posteamento e rede de iluminação pública, em caso de área sem infraestrutura básica, incluindo as fiações, transformadores, braços, lâmpadas, reatores, fotocélulas, braçadeiras, parafusos, etc;
- X – cerca de áreas escolares; e
- XI – tratamento paisagístico das áreas verdes, sendo reflorestadas as Áreas Verdes e de APP com árvores nativas da Mata Atlântica, observado os dispostos na Lei 12.651/2012 – Do Código Florestal.

CAPÍTULO IV

DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 16. Os loteamentos de interesse social são os destinados ao atendimento da habitação de interesse social, promovidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) estabelecidas pelo Plano Diretor e aqueles resultantes de planos habitacionais do governo municipal, estadual ou federal.

§ 1º A aprovação dos Loteamentos de Interesse Social deverá ter a anuência do CMCT.

§ 2º Serão aplicadas aos loteamentos de interesse social as normas pertinentes aos loteamentos, que não conflitem com as especificadas para cada Área de Especial Interesse Social (AEIS).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º O projeto deve incluir vias de circulação para veículos de serviços como fornecimento de gás, coleta de lixo e emergência, além de transporte coletivo. Também deve prever áreas iluminadas e cercadas para práticas esportivas, equipadas adequadamente, e espaços cobertos e iluminados para reuniões e eventos culturais.

§ 4º O sistema de esgotamento sanitário poderá ser feito segundo alternativa aprovada pela concessionária de serviços.

§ 5º O Município poderá estabelecer parceria com o loteador e com a concessionária do serviço quando for o caso, para a implantação das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, quando não houver solução alternativa.

CAPÍTULO V

DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 17. Os pedidos de desdobro, desmembramento e remembramento serão submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal, através do setor responsável pelo ordenamento urbano, observados os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei, acompanhados dos seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário, comprovante do pagamento dos tributos municipais que incidam sobre a área objeto do pedido, título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II – em caso de desdobro:

a) 02 (duas) vias de cópias do projeto de desdobro assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no CAU ou CREA cotados em todas as suas linhas divisórias e superfícies, contendo: as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;

b) 02 (duas) cópias da planta de situação do lote a ser desdobrado e suas dimensões;

c) arquivos digitais dos referidos documentos em formato pdf e dwg georreferenciado.

III – em caso de desmembramento:

a) 02 (duas) cópias em escala 1:500 ou 1:1.000 de projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no CAU ou CREA, contendo a indicação dos lotes resultantes do desmembramento, cotados em todas as suas linhas divisórias e superfícies. e indicação das áreas verdes e institucionais;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

b) 02 (duas) cópias da planta em escala 1:500 ou 1:1.000 com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, dimensões, confrontações, ou preferencialmente cópia da planta onde foram indicadas as diretrizes quando houverem;

c) arquivos digitais dos referidos documentos em formato pdf e dwg georreferenciado.

§ 1º As áreas resultantes do desmembramento e desdobro deverão sempre ter a frente para via oficial de circulação de veículos existentes e observar as dimensões mínimas de lotes previstos na legislação em vigor para as diferentes zonas de uso.

§ 2º As edificações existentes em áreas objeto de desdobro deverão estar devidamente regularizadas.

§ 3º O desdobro do lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que os lotes resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 18. Os condomínios de edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, constituídos conforme a legislação federal, cujas unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser implantados em glebas não edificadas ou em lotes regulares resultantes de parcelamento aprovado e observarão o Código Civil. Devem ser discriminadas as partes do terreno a serem ocupadas pela edificação e aquelas de uso exclusivo, bem como a fração ideal de terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Art. 19. Nos condomínios, o projeto destinará para as áreas comuns, áreas verdes e de circulação, a parcela mínima de 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

§ 1º Fica destinada obrigatoriamente área não inferior a 10 % (dez por cento) de uso comum para implantação de áreas verdes e de lazer, cuja declividade deve ser inferior a 20% (vinte por cento).

§ 2º As faixas não edificáveis ao longo de águas correntes e áreas destinadas à preservação ambiental não poderão ser descontadas do percentual de área verde;

§ 3º As faixas não edificáveis de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras e rede de esgotamento sanitário não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e lazer dos condôminos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 4º Tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos, não havendo transferência automática dos espaços internos comuns ao município nem a obrigação legal de os transferir quando da sua aprovação e do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, permanecendo sob guarda e manutenção da administração condominial.

Art. 20. Os condomínios devem possuir sistema viário, incluindo ciclovia, sistema próprio de escoamento das águas pluviais, sistema de esgotamento sanitário, redes de abastecimento de água, de energia elétrica e de iluminação e coleta de resíduos sólidos, permitindo-se interligação nos pontos troncais de rede geral, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo condomínio.

§ 1º A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras, no interior de um condomínio, é de responsabilidade dos condôminos.

§ 2º O sistema viário deve obedecer aos requisitos indicados nesta lei, conforme Anexo III.

Art. 21. Não será permitida a privatização de logradouros e áreas públicas já existentes para a implantação de condomínios.

Art. 22. Os empreendimentos que se constituem em condomínios deverão obedecer às exigências do Plano Diretor do Município de Tanguá, excetuando-se do disposto neste capítulo.

CAPÍTULO VII

DOS CONDOMÍNIOS URBANOS SIMPLES

Art. 23. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Regularização Fundiária, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei.

§ 1º Devem ser discriminadas na matrícula do imóvel a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas de acesso às vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 2º A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 3º Após a instituição, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 4º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 5º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso à via pública.

§ 6º A gestão das partes comuns deverá ser feita em comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

CAPÍTULO VIII

DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 24. A localização de área destinada aos equipamentos urbanos e comunitários dos loteamentos e condomínios deverá atender às seguintes exigências:

I – estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida, preferencialmente, em um único perímetro;

II – estar situada em área com declividade de até 15 % (quinze por cento), tolerando-se o máximo de 20% (vinte por cento) dessa área com declividade de até 30 % (trinta por cento).

CAPÍTULO IX

DO SISTEMA VIÁRIO E DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 25. O conjunto de rodovias, estradas municipais e logradouros públicos compõe o sistema viário do município e deve permitir sua estruturação, articulação e acessibilidade. Esse sistema deve ser classificado dentro de uma hierarquia que considere a capacidade de tráfego e a função de cada via. As vias de maior capacidade devem ter prioridade para o assentamento de atividades de maior porte, sempre preservando sua função de articulação e fluidez do tráfego.

Art. 26º – Para efeito desta Lei as vias de circulação do município de Tanguá classificam-se em:

I – Vias Arteriais: vias principais de ligação entre bairros e entre os bairros e o centro, permitida a entrada de veículos nas vias apenas em locais bem sinalizados e o estacionamento em locais determinados de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

II – Vias Coletoras: vias auxiliares das vias arteriais, cumprindo o duplo papel de coletar e direcionar o tráfego local para as vias arteriais e de coletar e direcionar o tráfego das vias arteriais para as vias locais, de forma a minimizar os impactos negativos, permitindo o estacionamento em locais determinados para favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades de interesse do município;

III – Vias Locais: vias destinadas principalmente a promover acesso imediato às unidades de habitação, permitindo o estacionamento de veículos;

IV – Vias de Pedestres: vias destinadas preferencialmente à circulação de pedestres em condições especiais de conforto de segurança, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para acesso às unidades de habitação, para serviços públicos, e privados e para segurança pública;

V – Ciclovias: vias destinadas ao uso exclusivo de bicicletas e veículos não motorizados, excluídos aqueles movidos por tração animal, com diferenciação de pisos para circulação de pedestres, não sendo permitido o estacionamento de veículos motorizados.

Parágrafo Único. As dimensões mínimas para cada tipo de via estão definidas no quadro do Anexo III.

Art. 27. O sistema de circulação do projeto de loteamento deverá articular-se com as vias oficiais já implantadas ou aprovadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A localização das vias principais e articulação com o sistema viário oficial deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 2º As vias de circulação de veículos não poderão ter largura inferior a 6 m (seis metros).

§ 3º O projeto deverá estabelecer a classificação das suas vias, de forma a garantir hierarquia e continuidade do sistema viário, incluindo sempre vias arteriais e coletoras articuladas com as demais que integram o traçado da rede viária municipal existente.

§ 4º O projeto de parcelamento por loteamento ou condomínio deverá prever, em relação às vias:

I – calçadas ou espaços exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos com largura mínima estabelecida no quadro do Anexo III;

II – espaços para a circulação de pessoas com deficiência, mediante a adequação dos projetos às suas necessidades, como o rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres e instalação de pistas táteis nas calçadas, praças, parques e demais espaços de uso público;

III – o projeto de drenagem, efetuado de modo a atender a vazões máximas resultantes das chuvas críticas na área;

IV – arborização;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

V – sinalização de trânsito horizontal e vertical.

§ 5º Nas calçadas, o projeto incluirá bancos e cestas de lixo.

§ 6º As ciclovias, quando previstas, terão largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), declividade máxima de 15% (quinze por cento), e serão localizadas separadamente da pista de rolamento e demarcadas por sinalização horizontal.

§ 7º As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 20% (vinte por cento) em trechos não superiores a 100,00 m (cem metros).

§ 8º O raio de concordância dos alinhamentos das vias locais deverá ser de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior, de 6,00 m (seis metros).

§ 9º As vias sem saída serão admitidas, desde que no retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

§ 10. Todo o perímetro do retorno de via sem saída será contornado por passeio.

Art. 28. O projeto de condomínio deverá demonstrar graficamente as áreas ou equipamentos de acesso e movimentação dos veículos, distribuição, localização e dimensionamento das vagas nos estacionamentos ou garagens.

Art. 29. Fica vedada a criação de via pública que interfira nas faixas de domínio das rodovias e ferrovias, sem a aprovação dos órgãos competentes.

Art. 30. Não serão admitidas vagas de estacionamento de veículos com área inferior a 10,00 m² (dez metros quadrados) e largura inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 31. O Zoneamento Urbano se caracteriza pela subdivisão das Macrozonas de Ocupação Consolidada, de Ocupação Incentivada, de Ocupação Condicionada, de Expansão Urbana e de Amortecimento.

Parágrafo Único. O Zoneamento Urbano define espacialmente a aplicação de parâmetros, normas e políticas apropriadas a cada setor do território urbano.

Art. 32. Estão definidos parâmetros urbanísticos e ambientais de Uso e Ocupação do Solo para as zonas, de acordo com o quadro apresentado no anexo II, respectivamente.

Art. 33. São parâmetros urbanísticos utilizados nesta Lei:

I – coeficiente de aproveitamento básico;

II – taxa de ocupação;

III – gabarito;

IV – altura máxima;

V – taxa de permeabilização;

VI – recuo frontal;

VII – recuos laterais;

VIII – recuo de fundo.

Art. 34. Essa lei utiliza parâmetros ambientais, relacionados por tipos de zona urbana, que estabelecem limites de interferência no ambiente urbano por atividade.

Art. 35. Os instrumentos de Política Urbana pertinentes a cada zona, inclusive aqueles previstos no Estatuto da Cidade, deverão seguir conforme o disposto no Plano Diretor de Tanguá.

Art. 36. Para demarcação das zonas, estão considerados:

I – predominância de uso e ocupação e suas tendências;

II – aspectos geomorfológicos;

III – questões de funcionalidade dentro do contexto urbano;

IV – valores ambientais, culturais e paisagísticos das áreas;

V – acesso aos sistemas urbanos;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

VI – compatibilidade entre a densidade e a infraestrutura instalada ou sua capacidade de ampliação.

CAPÍTULO II

DA DEFINIÇÃO DAS ZONAS

Art. 37. O zoneamento urbano é definido pelos seguintes tipos de zonas, delimitadas no Anexo I da presente lei:

- I – Zona Residencial (ZR);
- II – Zona de Uso Misto (ZM);
- III – Zona de Comércio e Indústria (ZCI);
- IV – Zona Central de Comércio e Serviços (ZC);
- V – Zona Industrial (ZIN);
- VI – Zona de Estruturação Urbana (ZEST);
- VII – Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- VIII – Zona de Núcleo Urbanizado (ZNU).
- IX – Zona de Ocupação Restrita (ZOR)
- X – Zona Especial de Habitação e Lazer (ZEHL)
- XI – Zona Especial Institucional (ZESP)
- XII – Zona de Amortecimento (ZAM)

Art. 38º – ZONA RESIDENCIAL (ZR): áreas onde deve ser predominante a ocupação habitacional. Subdivide-se em:

I – ZR1: Corresponde às áreas urbanas do perímetro imediato ao centro comercial de Tanguá, com poucos terrenos ociosos e sem espaço para novos loteamentos. Objetiva-se promover a ocupação controlada predominantemente residencial, de alta densidade, com o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana já consolidada e em processo de consolidação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

II – ZR2: Corresponde às áreas urbanas próximas ao centro comercial de Tanguá, com poucos terrenos ociosos e sem espaço para novos loteamentos. Objetiva-se promover a ocupação controlada predominantemente residencial de alta densidade, com comércio de apoio nas vias coletoras, incentivando a ocupação dos vazios urbanos ociosos de forma ordenada, respeitando os índices urbanísticos, com aproveitamento de infraestrutura e sistema viário;

III – ZR3: Corresponde às áreas urbanas relativamente próximas do centro comercial de Tanguá, bem como núcleo do bairro Duques, com expressiva quantidade de terrenos ociosos, com espaço para pequenos loteamentos, vilas e condomínios. Objetiva-se promover a ocupação incentivada predominantemente residencial de média densidade, com comércio de apoio nas vias coletoras, visando a ocupação dos vazios urbanos ociosos de forma ordenada, respeitando os índices urbanísticos. Deve-se realizar a complementação de pavimentação viária e serviços de saneamento básico;

IV – ZR4: Corresponde às áreas urbanas relativamente próximas do centro comercial de Tanguá, com baixa ocupação e predominante quantidade de terrenos ociosos e glebas, com espaço para grandes loteamentos e condomínios e abertura de vias. Objetiva-se promover a ocupação incentivada predominantemente residencial de média densidade, com comércio de apoio nas vias coletoras, visando o adensamento e o parcelamento do solo de forma ordenada, respeitando os índices urbanísticos. Deve-se realizar a implementação de infraestruturas básicas, como pavimentação viária, serviços de saneamento e drenagem.

Art. 39. ZONA DE USO MISTO (ZM): áreas onde é incentivada a ocupação mista das edificações e lotes, entre atividades residenciais e não residenciais, divididas em:

I – ZM1: compreende as áreas mistas imediatas ao centro comercial de Tanguá. Nessa zona objetiva-se a alta densidade com edificações de uso misto, com estabelecimentos comerciais e de serviços no andar térreo e residencial nos andares superiores, com acesso diretamente para o espaço público e à circulação de modais ativos na cidade;

II – ZM2: compreende as áreas residenciais imediatas ao centro comercial de Tanguá, que tem o potencial de ampliar a diversificação de usos da centralidade. Nessa zona objetiva-se a alta densidade com renovação das edificações para uso misto e ocupação de terrenos ociosos, com estabelecimentos comerciais e de serviços no andar térreo e residencial nos andares superiores, com acesso diretamente para o espaço público e à circulação de modais ativos na cidade;

III – ZM3: compreende área residencial relativamente próxima ao centro comercial de Tanguá, que já apresenta potencial de expansão da centralidade comercial faceando a rodovia BR-101, no bairro do Pinhão. Objetiva-se a média densidade com renovação das edificações para uso misto e ocupação de terrenos ociosos com estabelecimentos comerciais e de serviços de médio porte no andar térreo ou na frente dos imóveis e o uso residencial nos andares superiores ou aos fundos.

Art. 40. ZONA DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIA (ZCI): áreas onde é priorizada a ocupação de atividades comerciais, de serviços e industriais, divididas entre:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

I – ZCI1: Esta zona é destinada à consolidação de comércio e serviços especializados, assim como indústrias de pequeno porte, ao longo da rodovia BR-101, servindo como uma área de transição ou mesmo barreira entre a ocupação residencial e a rodovia propriamente dita. Usos habitacionais são permissíveis, porém não indicados;

II – ZCI2: Zona destinada predominantemente aos serviços e atividades industriais de pequeno porte, tolerando-se uso residencial, com o objetivo de consolidar um eixo logístico e industrial, aproveitando a infraestrutura ao longo da rodovia;

IV – ZCI3: Corresponde à interface sul da rodovia BR-101, sem adensamento e com o potencial de expansão da ocupação de atividades comerciais e serviços de médio porte, principalmente logística e indústrias de pequeno porte de baixo impacto ambiental.

Art. 41. ZONA CENTRAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (ZC): Este setor se destina à manutenção de atividades do tradicional polo comercial e de serviços de pequeno e médio porte do centro comercial varejista de Tanguá, com possibilidade de adensamento e crescimento em altura, desde que com infraestruturas compatíveis e em harmonia com os elementos históricos.

Art. 42. ZONA INDUSTRIAL (ZIN): compreende área destinada prioritária ao recebimento do uso produtivo industrial e às demais atividades relacionadas, divididas em:

I – ZIN1: Área industrial destinada à instalação de indústrias de grande porte e médio porte mais incômodas, sendo vedado o uso habitacional;

II – ZIN2: Área Industrial destinada à instalação de indústrias e serviços de grande porte, com a constituição de parque tecnológico, cujo objetivo é incentivar a instalação de novos empreendimentos, sendo vedado o uso habitacional;

III – ZIN3: Área Industrial destinada à instalação de indústrias e serviços de pequeno e médio porte, com usos compatíveis à instalação do aterro sanitário municipal. É vedado o uso habitacional.

Art. 43. ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA (ZEST): áreas pouco habitadas, pouco providas ou desprovidas de infraestrutura urbana, dentro do perímetro urbano, em que a ocupação deve ser incentivada de forma controlada e em preferência às áreas de expansão.

I – ZEST1: Áreas já loteadas e em processo de ocupação onde se objetiva a baixa densidade, de unidades unifamiliares e comércio de apoio, condicionadas ao provimento de infraestrutura básica e qualificação ambiental;

II – ZEST2: Nesta zona se objetiva a ocupação de baixa densidade, de unidades unifamiliares e de atividades agropecuárias e serviços de práticas esportivas e recreativas rurais que exijam grandes terrenos. Os lotes devem ter tamanho expressivo para evitar parcelamentos que induzam o surgimento de aglomerados urbanos distantes da infraestrutura básica existente e em expansão.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 44. ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU): áreas em processo de ocupação ou pouco ocupadas, que possuem o potencial de conexão intramunicipal e intermunicipal:

I – ZEU1: Corresponde às terras fronteiriças às estradas que conectam a Posse, Muriqui, Mutuapira e o Centro de Tanguá, em que se objetiva controlar seu processo de adensamento e expansão e prover infraestrutura básica;

II – ZEU2: Corresponde à área de Mutuapira próxima à Zona Industrial onde se objetiva o processo de ocupação ordenado para consolidação de rede de conectividade entre esta área, a Posse e o centro comercial de Tanguá.

Art. 45. ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA (ZOR): Área de transição entre a Zona Industrial 2 e a Zona Especial de Habitação e Lazer, onde se objetiva a ocupação residencial mais restrita para evitar conflitos entre área de potencial turístico com a área industrial.

Art. 46. ZONA ESPECIAL DE HABITAÇÃO E LAZER (ZEHL): Zona de interesse turístico correspondente às áreas de expressiva ocupação de plantações agrícolas, em especial de laranjas. Tem o objetivo de atrair habitações de sítios e chácaras e atividades comerciais e de serviços que potencializem a identidade do município e valorizem a paisagem rural dentro do perímetro urbano.

Art. 47. ZONA DE NÚCLEO URBANIZADO (ZNU): compreende os núcleos urbanos mais distantes das áreas adensadas de Tanguá. Áreas urbanas isoladas onde deverá ser priorizada a baixa e média densidade ocupacional em vistas de constituir nova centralidade do município. Está dividida em:

I – ZNU1: destinada à consolidação do Núcleo Urbano da Posse dos Coutinhos;

II – ZNU2: destinada à ocupação assistida de aglomerados ao longo das estradas da Posse e de Mutuapira, com o potencial de conectividade entre eles para consolidação da centralidade da Posse dos Coutinhos.

Art. 48. ZONA ESPECIAL INSTITUCIONAL (ZESP): compreende a Estação Terrena de Comunicação por Satélite (EMBRATEL) compreende a área de administração e governo sob jurisdição do Ministério das Comunicações e não está condicionada aos parâmetros urbanísticos desta lei.

Art. 49. ZONA DE AMORTECIMENTO (ZAM): Área de transição das Zonas de Estruturação Urbana e de Expansão Urbana para a zona rural do município, onde se objetiva a ocupação controlada harmoniosa e gradual entre as zonas.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 50. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são áreas com atributos naturais que deverão ser protegidos no âmbito da política de uso e ocupação do solo de modo a oferecer o conforto ambiental e a manutenção da paisagem natural.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 51. As seguintes Áreas Especiais de Interesse Ambiental estabelecidas como Unidades de Conservação, deverão seguir as disposições das suas respectivas legislações de criação e planos de manejo:

- I – Parque Natural Municipal Serra do Barbosão;
- II – Monumento Natural Municipal Lagoa Azul;
- III – Área de Proteção Ambiental do Morro de Mutuapira;
- IV – Refúgio de Vida Silvestre do Morro de Mutuapira.

Art. 52. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental não designadas como Unidades de Conservação, serão reguladas conforme as seguintes zonas, delimitadas no Anexo I da presente lei:

- I – Zona de Conservação Ambiental 1 (ZCA1): compreende parte das AEIAs em que o objetivo prioritário é conservação ambiental, nas quais o potencial construtivo será aplicado a 60% (sessenta por cento) do total do imóvel;
- II – Zona de Conservação Ambiental 2 (ZCA2): caracterizada como zona destinada prioritariamente à conservação ambiental, nas quais o potencial construtivo será aplicado a 30% (trinta por cento) do total do imóvel;
- III – Zona de Conservação Ambiental 3 (ZCA3): caracterizada como zona destinada prioritariamente à proteção, onde não será permitido nenhum tipo de ocupação.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 53. As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas à regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares e à provisão de novas Habitações de Interesse Social (HIS), definidas pelo Plano Diretor de Tanguá, divididas em:

- I – AEIS 1 – Assentamentos precários e informais situados em áreas de fragilidade ambiental ou em situação de risco;
- II – AEIS 2 – Áreas vazias ou subutilizadas adequados à implementação de programas habitacionais;
- III – AEIS 3 – Assentamentos precários e informais em terrenos públicos e privados Áreas carentes de regularização fundiária de parcelamento;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

IV – AEIS 4 – Conjuntos habitacionais populares carentes de regularização fundiária de posse;

V – AEIS 5 – Conjuntos habitacionais populares regularizados, mas carentes de requalificação estrutural e urbanística.

§ 1º As AEIS atuam de forma concomitante às Zonas estabelecidas no capítulo anterior e seus parâmetros de ocupação prevalecem em relação aos estipulados para a respectiva zona em que cada AEIS se sobrepõe.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos das AEIS estão contidos no Anexo II desta lei e deveram ser obedecidos de forma superior aos correspondentes às zonas em que as AEIS estão inscritas, exceto quando não houver parâmetros aplicáveis.

TÍTULO IV

DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USOS E DE SUA LOCALIZAÇÃO NO TERRITÓRIO

Art. 54. Para os fins desta Lei, o uso urbano classifica-se em:

I – categoria de Uso Residencial (R), que se destina à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II – categoria de Uso Não Residencial (NR), que se classifica nos grupos de atividades comercial – C, de serviços – S e industrial – IND; e

III – categoria de Uso Misto (MI), constituída por usos residenciais (R) e não-residenciais (NR) na mesma edificação ou lote.

Seção I

Das Subcategorias de Uso Residencial

Art. 55º A categoria de Uso Residencial – R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

I – Residencial unifamiliar (R1): com uma unidade habitacional por lote;

II – Residencial multifamiliar (R2): conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, com acessos independentes ou comuns para via oficial;

III – Residencial temporário (R3): compreendendo alojamentos, pousadas e hotéis.

Seção II

Das Subcategorias de Uso Não Residencial

Art. 56º A categoria de Uso Não Residencial – NR, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

I – Uso comercial e de prestação de serviços simplificado (CS1): comércio varejista ou de prestação serviços de atendimento à população em geral que não gerem impacto ao entorno;

II – Uso comercial e de prestação de serviços de médio impacto (CS2);

III – Uso comercial e de prestação de serviços de alto impacto e para atendimento de maior abrangência (CS3);

IV – Uso industrial simplificado (IND1): atividades industriais não poluidoras, incluindo indústria caseira que pelo silêncio de operação e pouca geração de tráfego tenham processo produtivo compatível com as demais categorias de uso urbanos, sem causar incômodo de qualquer espécie;

V – Uso industrial de média complexidade (IND2): atividades industriais causadoras de impactos no meio ambiente ou no sistema viário, mas que possuem processo produtivo compatível com as demais categorias de uso urbano se submetidas a métodos adequados de controle de impactos e tratamento de emissões e efluentes;

VI – Uso industrial de alta complexidade ou poluidor (IND3): atividades industriais potencialmente poluidoras, que exijam localização e restrições específicas para a proteção das demais categorias de uso urbano, e estejam condicionadas a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias.;

VII – Uso agroindustrial (IND4): Atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;

VIII – Uso extrativista (IND5): Atividades de extração mineral e vegetal;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

IX – Uso institucional comunitário (INS1): Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;

X – Uso institucional de médio impacto (INS2): Atividades que impliquem concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, para usos culturais, administrativos e de lazer;

XI – Uso institucional de médio impacto (INS3): Atividades que impliquem concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, para usos religiosos e educacionais;

XII – Uso institucional de médio impacto (INS4): Atividades que impliquem concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, para equipamentos de saúde de abrangência municipal e intermunicipal;

XIII – Uso institucional de alto impacto (INS5): Atividades de grande porte, que impliquem concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico;

XIV – Uso institucional universitário (INS6): Estabelecimentos de ensino superior de grande porte (campus) e cidade universitária.

Art. 57. A subcategoria de Comércio e Serviços 1 (CS1) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – açougue;

II – armarinhos;

III – casa lotérica;

IV – drogaria, farmácia;

V – floricultura;

VI – mercearia, hortifrutigranjeiros;

VII – papelaria;

VIII – bar;

IX – cafeteria, confeitaria;

X – comércio de refeições embaladas;

XI – lanchonete, delicatessen;

XII – livraria;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

XIII – pastelaria;

XIV – posto de venda de gás liquefeito;

XV – sorveteria.

Parágrafo Único. Usos classificados como CS1 serão admitidos nas zonas ZCSI desde que instalados em vias transversais à rodovia.

Art. 58. A subcategoria de Comércio e Serviços 2 (CS2) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – academias;

II – agência bancária;

III – borracharia, lava jato;

IV – churrascaria, petiscaria;

V – pizzeria;

VI – comércio de material de construção;

VII – comércio de veículos e acessórios;

VIII – escritórios administrativos;

IX – estabelecimentos de ensino de cursos livres;

X – estacionamento comercial;

XI – joalheria;

XII – laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos;

XIII – lavanderia;

XIV – oficina mecânica de veículos;

XV – restaurante;

XVI – padaria, panificadoras (desde que tenham forno a lenha).

Art. 59. A subcategoria de Comércio e Serviços 3 (CS3) compreende os seguintes grupos de atividade:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

- I – salão de festas;
- II – centros comerciais;
- III – clínicas;
- IV – edifícios de escritórios;
- V – entidades financeiras;
- VI – escritório de comércio atacadista;
- VII – imobiliárias;
- VIII – lojas de departamentos;
- IX – sede de empresas;
- X – serviços de lavagem de veículos;
- XI – serviços públicos;
- XII – super e hipermercados.

Art. 60. A subcategoria de Industrial 1 (IND1) compreende os seguintes grupos de atividade:

- I – confecção de cortinas;
- II – fabricação e restauração de vitrais;
- III – malharia;
- IV – fabricação de: absorventes, acessório do vestuário, acessórios para animais, adesivos, aeromodelismo, artigos de artesanato, artigos de bijuteria, artigos de colchoaria, artigos de cortiça, artigos de couro, artigos de decoração, artigos de joalheria, artigos de pele, artigos para brindes, artigos para cama, mesa e banho, bengalas, bolsas bordados, calçados, capas para veículos, clichês, etiquetas, fraldas, gelo, guarda-chuva, guarda-sol, material didático, material ótico, mochilas, painéis cerâmicos e mosaicos artísticos, pastas escolares, perucas e cabeleiras, produtos alimentícios, produtos desidratados, produtos naturais, relógio, rendas, roupas, sacolas, semijoias, sombrinhas, suprimentos para informática.

Art. 61. A subcategoria de Industrial 2 (IND2) compreende os seguintes grupos de atividade:

- I – cozinha industrial, fiação, funilaria, indústria de panificação, indústria gráfica, indústria tipográfica, serralheria;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

II – fabricação de: acabamentos para móveis, acessórios para panificação, acumuladores eletrônicos, agulhas, alfinetes, anzóis, aparelhos de medidas, aparelhos fotográficos e cinematográficos, aparelhos ortopédicos, artefatos de bambu, artefatos de cartão, artefatos de cartolina, artefatos de junco, artefatos de lona, artefatos de papel e papelão, artefatos de vime, artigos de caça e pesca, artigos de carpintaria, artigos de esportes e jogos recreativos, artigos diversos de madeira, artigos têxteis, box para banheiros, brochas, capachos, churrasqueiras, componentes eletrônicos, componentes e sistema de sinalização, cordas e barbantes, cordoalha, correias, cronômetro e relógios, cúpulas para abajur, embalagens, espanadores, escovas, esquadrias, estandes para tiro ao alvo, estofados para veículos, estopa, fitas adesivas, formulários contínuos; instrumentos musicais, instrumentos óticos, lareiras, lixas, luminárias, luminosos, materiais terapêuticos, molduras, móveis, painéis e cartazes publicitários, palha de aço, palha trançada, paredes divisórias, peças e acessórios e material de comunicação, peças p/ aparelhos eletroeletrônicos e acessórios, persianas, pincéis, portas e divisões sanfonadas, portões eletrônicos, produtos alimentícios com forno a lenha, produtos veterinários, sacarias, tapetes, tecelagem, toldos, varais, vassouras.

Art. 62. A subcategoria de Industrial 3 (IND3) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – construção de embarcações, curtume, desdobramento de madeira, destilação de álcool, entreposto de madeira p/ exportação (ressecamento), frigorífico, fundição de peças, fundição de purificação de metais preciosos, geração e fornecimento de energia elétrica, indústria cerâmica; indústria de abrasivo, indústria de águas minerais, indústria de artefatos de amianto, indústria de artefatos de cimento, indústria de beneficiamento, indústria de bobinamento de transformadores, indústria de compensados e/ ou laminados, indústria de fumo, indústria de implementos rodoviários, indústria de madeira, indústria de mármore, indústria de plásticos, indústria de produtos biotecnológicos, indústria eletromecânica, indústria granito, indústria mecânica, indústria metalúrgica, indústria petroquímica, montagem de veículos, peletário, produção de elementos químicos, produção de óleos vegetais e produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, reciclagem de plásticos, reciclagem de sucatas metálicas, reciclagem de sucatas não metálicas, recuperação de resíduos têxteis, refinação de sal de cozinha, secagem e salga de couro e peles, cementação de aço, sintetização ou pelletização de carvão de pedra e coque, tanoaria, têmpera de aço, têmpera e cementação de aço, torrefação e moagem de cereais, tratamento e distribuição de água, usina de concreto, zincagem, fabricação de: açúcar, adubos, água sanitária, álcool, alvaiade, anodos, antenas, aparelho, peças e acessórios p/ agropecuária, aparelhos e equipamentos elétricos, terapêuticos e eletroquímicos, aquecedores, peças e acessórios, arames metálicos, argamassa, armas, artefatos de borracha, artefatos de concreto, artefatos de espuma de borracha, artefatos de fibra de vidro, artefatos de metal, artefatos de parafina, artigos de caldeireiros, artigos de cutelaria, artigos de material plástico e/ou acrílico, artigos de tanoaria, artigos diversos de fibra, artigos para refrigeração, artigos pirotécnicos, asfalto, bebidas, bicicletas, biscoitos e bolachas, bombas e motores hidrostáticos, borracha e látex sintéticos, brinquedos, caçambas, café, cal, caldeiras, máquinas, turbinas e motores marítimos, câmaras de ar, canos, canos metálicos, carretas para veículos, carroças, carrocerias para veículos automotores, cartão, cartolina, casas pré-fabricadas, celulose, ceras para assoalhos, chapas e placas de madeira, cimento, cola, combustíveis e lubrificantes, componentes e turbinas, concentrados aromáticos, corretivos do solo, cosméticos, cristais, defensivos agrícolas, desinfetantes, elevadores, equipamentos contra incêndio, equipamentos e mat. de proteção e segurança de trabalho, equipamentos eletrônicos e/ou elétricos, equipamentos esportivos, equipamentos hospitalares, equipamentos industriais, peças e acessórios, equipamentos náuticos, equipamentos p/ transmissão industrial, equipamentos para



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

telecomunicação, equipamentos pneumáticos, esmaltes, espelhos, espumas de borracha, estruturas de madeira, estruturas metálicas, explosivos, fermentos e leveduras, ferramentas, fertilizantes, fios e arames de metais, fios metálicos, formicidas e inseticidas, fósforos, fungicidas, gás de hulha e nafta, gelatinas, germicidas, glicerina, graxas, impermeabilizantes, lacas, laminados, lâmpadas, louças, manilhas, canos, tubos e conexão de material plástico, máquinas e aparelhos para produção e distribuição de energia elétrica, máquinas e equipamentos agrícolas, máquinas motrizes não elétricas, máquinas, peças e acessórios, massa plástica, massas alimentícias, massas para vedação, materiais p/ acondicionamento de pneumáticos materiais para estofados, material eletroeletrônico, material fotográfico, material hidráulico, material p/ medicina, cirurgia e odontologia, matérias primas p/ inseticidas e fertilizantes, medicamentos, moldes e matrizes de peças e embalagem plástica, montagem de tratores, máquinas, peças e acessórios e aparelhos de terraplenagem, motocicletas, motores para tratores agrícolas, munição para caça e esporte, oxigênio, papel, papelão, peças de gesso, peças e acessórios para máquinas agrícolas, peças e acessórios para motocicletas, peças e acessórios para veículos, peças e equipamentos mecânicos, pisos, placas de baterias, pneumáticos, preparados p/ limpeza e/ ou polimentos, produtos agrícolas, produtos de higiene pessoal, produtos de perfumaria, produtos derivados da destilação do carvão de pedra, produtos químicos em geral, rações balanceadas e alimentos preparados p/ animais, laminados de metais e ligas de metais não ferrosos, resinas de fibras, sabões, saponáceos, secantes, soldas, solventes, tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos, tecidos, telas metálicas, telhas, tintas, tubos metálicos, veículos, vernizes vidros, vinagre, xaropes.

Art. 63. A subcategoria de Industrial 4 (IND4) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – abate de animais, aração e/ ou adubação;

II – coqueira;

III – colheita;

IV – criação de chinchila, criação de codorna, criação de minhocas, criação de peixes, criação de rãs, criação de répteis;

V – granja;

VI – pesque e pague;

VII – produção de húmus;

VIII – serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros;

IX – serviços de irrigação;

X – serviços de lavagem de cereais;

XI – serviços de produção de mudas e sementes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

XII – viveiro de animais.

Art. 64. A subcategoria de Industrial 5 (IND5) compreende os seguintes grupos de atividade:

- I – extração de areia;
- II – extração de argila;
- III – extração de cal;
- IV – extração de caolim;
- V – extração de cimento;
- VI – extração de madeira;
- VII – extração de minérios;
- VIII – extração de pedras;
- IX – extração vegetal;
- X – olaria.

Art. 65. A subcategoria de Institucional 1 (INS1) compreende os seguintes grupos de atividade:

- I – ambulatório;
- II – assistência social;
- III – berçário, creche, hotel para bebês;
- IV – biblioteca;
- V – ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância;
- VI – escola especial.

Art. 66. A subcategoria de Institucional 2 (INS2) compreende os seguintes grupos de atividade:

- I – auditório;
- II – boliche;
- III – casa de espetáculos artísticos;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

IV – cancha de bocha, quadra de futebol;

V – centro de recreação;

VI – centro de convenções,

VII – centro de exposições;

VIII – cinema;

IX – colônias de férias;

X – museu;

XI – piscina pública;

XII – ringue de patinação;

XIII – sede cultural, esportiva e recreativa;

XIV – sociedade cultural;

XV – teatro;

XVI – sede de órgãos públicos;

XVII – centros administrativos.

Art. 67. A subcategoria de Institucional 3 (INS3) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – estabelecimentos do ensino fundamental I e II e ensino médio;

II – casa de culto e templo religioso.

Art. 68. A subcategoria de Institucional 4 (INS4) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – hospital;

II – maternidade;

III – pronto socorro;

IV – sanatório.

Art. 69. A subcategoria de Institucional 5 (INS5) compreende os seguintes grupos de atividade:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

I – autódromo, kartódromo;

II – centro de equitação, hipódromo;

III – circo, parque de diversões;

IV – rádio;

V – pista de treinamento;

VI – rodeio.

Art. 70. A subcategoria de Institucional 6 (INS6) compreende os seguintes grupos de atividade:

I – campus universitário;

II – estabelecimentos de ensino superior.

Art. 71. Usos não residenciais nas zonas ZR2, ZEST1, ZEST2 e ZOR só serão admitidos em vias coletoras ou arteriais.

Seção III

Da Combinação de Usos Não Residenciais

Art. 72. Fica permitida a combinação de diferentes usos não residenciais em um mesmo lote ou edificação, desde que todos eles sejam admitidos na via onde venham a se localizar.

Parágrafo Único. Os parâmetros de instalação serão os do grupo de atividades mais restritivo.

Seção IV

Da Categoria de Uso Misto

Art. 73. A categoria de Uso Misto (MI) ocorre pela implantação dos Usos Residencial (R) e Não Residencial (NR), na mesma edificação ou lote.

§ 1º Fica permitido o uso misto nas Zonas de Uso Misto.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º É vedado o Uso Misto (MI) associando Usos Residenciais (R) a Usos Não Residenciais (NR) das subcategorias IND e INS.

Seção V

Do Uso e Atividades em Edificações Preexistentes

Art. 74. O uso e as atividades regulares preexistentes que se encontrem em desacordo com esta Lei serão considerados não conformes e tolerados até que ocorra encerramento ou alteração do uso ou da atividade, admitindo-se:

I – alteração da atividade não residencial dentro do mesmo subgrupo de atividades; ou

II – reforma da edificação com acréscimo de, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída existente.

CAPÍTULO II

DO DIMENSIONAMENTO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Seção I

Da Instalação Dos Usos Residenciais

Art. 75. Os acessos a estacionamentos ou garagens deverão ter as larguras mínimas abaixo estipuladas:

I – 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), para o uso residencial unifamiliar (R1);

II – 3,00 m (três metros) para o Uso Residencial Multifamiliar (R2) quando apresentarem até 30 (trinta) vagas num único nível; e

III – 5,00 m (cinco metros), quando ultrapassarem 30 (trinta) vagas ou estiverem distribuídas em mais de 1 (um) nível, podendo ser distintos os acessos de entrada e saída, obedecendo a largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada um, independente do número de vagas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Seção II

Da Instalação Dos Usos Não Residenciais

Art. 76. Os acessos a estacionamentos ou garagens deverão ter as larguras mínimas abaixo estipuladas:

I – 3,00 m (três metros) para até 30 (trinta) vagas num único nível; ou

II – 5,00 m (cinco metros), se o número de vagas for superior a 30 (trinta) num mesmo nível, caso em que os acessos de entrada e saída poderão ser distintos, obedecendo, cada um deles, largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 77. Deverá ser destinada área equivalente a, no mínimo, 2% (dois por cento) da área total de garagem ou estacionamento para a instalação de bicicletário ou paraciclo.

Parágrafo Único. O bicicletário ou paraciclo de que trata o caput deste artigo poderá ser instalado em local diferente da garagem ou do estacionamento de veículos, inclusive nos recuos frontal, lateral e de fundos, respeitada a proporção da área.

Art. 78. As vagas de estacionamento para atividades comerciais, industriais, de serviços, educacionais, culturais e institucionais poderão ser ofertadas em imóvel distinto, porém vinculado ao da atividade, desde que seja obedecida uma distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) entre eles.

§ 1º A distância entre a área da atividade e o estacionamento vinculado será medida entre os acessos.

§ 2º Esta disposição não se aplica às vagas destinadas a idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que deverão estar no próprio lote.

Art. 79. As vagas para carga e descarga terão área mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados), a ser reservada no interior dos lotes.

Seção III

Da Instalação do Uso Misto



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 80. A instalação do Uso Misto (MI) respeitará as restrições previstas nas seções anteriores deste Capítulo para os Usos Residenciais (R) e Não Residenciais (NR).

§ 1º As edificações que abrigarem o Uso Misto (MI) atenderão aos parâmetros urbanísticos e edílios mais restritivos.

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por Uso Misto (MI) será admitido o compartilhamento das áreas comuns.

CAPÍTULO III

DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO

Art. 81. São considerados empreendimentos geradores de impacto aqueles que possam causar alterações significativas no ambiente natural ou construído, ou que possam sobrecarregar a capacidade de atendimento da infraestrutura básica. e classificam-se em:

I – Polos Geradores de Tráfego (PGT), sujeitos a diretrizes específicas; e

II – Empreendimentos de Impacto à Vizinhança, que devem apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), acompanhado de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Parágrafo Único. Quando um uso ou atividade se enquadrar como PGT e como empreendimento de Impacto à Vizinhança, a análise será feita de forma integrada.

Art. 82. Caracteriza-se como Polo Gerador de Tráfego (PGT) todo o empreendimento que possa gerar sobrecarga para a infraestrutura viária existente.

Parágrafo Único. São caracterizados como Polos Geradores de Tráfego – PGT:

I – o Uso Residencial Multifamiliar (R2) com área construída computável superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 100 (cem) vagas, quando localizado em vias arteriais ou nas centralidades definidas no Plano Diretor;

II – o Uso Residencial Multifamiliar (R2) com área construída computável superior a 7.000,00m² (sete mil metros quadrados) ou com mais de 200 (duzentas) vagas em qualquer ponto do território à exceção do definido no inciso anterior;

III – as subcategorias de Uso Não Residencial CS3, IND3, INS2, INS3, INS4, INS5 em função da localização e da área da atividade.

Art. 83. Os PGT se sujeitarão a diretrizes específicas quanto a:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

I – características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II – características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;

III – dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos; e

IV – medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

Parágrafo Único. Exigir-se-á do Uso Residencial Multifamiliar – R2 e do Uso Não Residencial – NR enquadrados como PGT, no mínimo, a implantação de uma vaga para carga e descarga de mercadorias e coleta de lixo, com área mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados), a ser reservada no interior do lote.

CAPÍTULO IV

DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO À VIZINHANÇA

Art. 84. Caracterizam-se como empreendimentos de impacto à vizinhança aqueles que possam interferir na dinâmica urbana do entorno e ocasionar conflitos entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade de vida urbana.

Art. 85. São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança os usos:

I – Residencial Multifamiliar (R2), quando a área construída computável for maior que 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) ou o número de vagas for superior a 500 (quinhentas); e

II – Não Residenciais: CS2, CS3, CS4, IND3, IND4, IND5;

III – aterros de resíduos inertes e não inertes, usinas de compostagem e unidades de tratamento de disposição e tratamento de resíduos;

IV – presídios, centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes;

V – terminais de transporte de carga;

VI – terminais de transporte de passageiros; e

VII – igrejas, templos religiosos e outras áreas destinadas à prática de qualquer crença ou religião.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 86. Os empreendimentos de impacto à vizinhança devem apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, apresentando as medidas corretivas, mitigadoras ou compensatórias dos impactos gerados.

§ 2º Do plano da Operação Urbana Consorciada, anexo ao projeto de lei específica de sua aprovação, deverá constar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Art. 87. A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não isenta o empreendimento das exigências de licenciamento ambiental, quando couber.

TÍTULO V

DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO CÁLCULO DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Art. 88. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento serão consideradas como áreas construídas não computáveis no Uso Residencial Multifamiliar:

I – subsolo utilizado como garagem;

II – circulações vertical e horizontal de uso comum;

III – portarias e guaritas com área até 20,00 m² (vinte metros quadrados);

IV – cabines de força, casas de máquinas, caixas d'água, barriletes e reservatórios;

V – beirais, balanços, marquises e pergolados;

VI – sacadas ou varandas até a profundidade de 1,20 m (um metro e vinte centímetros); e

VII – bicicletários e paraciclos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 89. O subsolo utilizado como garagem será considerado área não computável no Uso Residencial Unifamiliar.

Art. 90º Nos serviços de alojamento as circulações horizontais de uso comum e as sacadas ou varandas até a profundidade de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) serão consideradas áreas construídas não computáveis.

Art. 91. São consideradas áreas não computáveis no Uso Não Residencial:

I – subsolo utilizado como garagem;

II – circulações vertical e horizontal de uso comum, exceto nos centros comerciais, shoppings e galerias;

III – portarias e guaritas com área até 20,00 m² (vinte metros quadrados);

IV – cabines de força, casas de máquinas, caixas d'água, barriletes e reservatórios;

V – beirais, balanços e marquises; e

VI – bicicletários e paraciclos.

Art. 92. Em optando pela não execução de subsolos, os empreendimentos localizados em áreas sujeitas a alagamento, poderão ter considerada a possibilidade de sobressolos adicionais para estacionamento de veículos, não computáveis no coeficiente de aproveitamento.

CAPÍTULO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO E DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 93. Deverão ser observadas as definições do quadro do Anexo II para atendimento das taxas de ocupação e permeabilidade para cada Zona.

§ 1º Serão admitidos abrigos de autos nos recuos das edificações residenciais unifamiliares, desconsiderando-se sua projeção para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

§ 2º Além da taxa de permeabilidade, será exigida a instalação de sistema de retenção de águas pluviais quando a área a ser impermeabilizada exceder 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO
CAPÍTULO III

DOS RECUOS

Art. 94. Deverão ser observadas as definições do quadro do Anexo II para atendimento das distâncias mínimas de recuos frontais, laterais e de fundos para cada Zona.

§ 1º Fica dispensado o recuo de frente nas vias:

I – Rua Vereador Manoel de Macedo;

II – Rua Presidente Dutra, entre a Rua Vereador Manoel de Macedo e a Rua Benjamin Moreira Soares;

III – Avenida Roberto Pereira do Santos, entre a Rua Vereador Manoel de Macedo e a Rua 1º de Janeiro;

IV – Manoel João Gonçalves;

V – Rua David Beloniel;

VI – Rua 19º de Novembro;

VII – Rua Henrique Luiz de Figueiredo;

VIII – Rua Julieta Macedo

IX – Rua Valdomiro Rosa;

X – Rua Antonio Teixeira de Macedo.

§ 2º São dispensados de recuo frontal:

I – portarias ou guaritas que totalizem área menor ou igual a 20,00 m² (vinte metros quadrados);

II – cabines de força com área de até 20,00 m² (vinte metros quadrados);

III – lixeiras;

IV – entradas de água, luz e gás;

V – paraciclos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Ficam isentos de recuos laterais e de fundos as empenas cegas com altura limitada a 12,00 m (doze metros).

Art. 95. Em lotes de esquina, com mais de uma testada, será exigido recuo frontal apenas para a testada em que estiver localizado o acesso principal, aplicando-se recuo de 2,00 m (dois metros) às demais testadas.

Art. 96. Lotes não localizados em esquina que possuam mais de uma testada para via pública deverão obedecer recuo frontal em ambas as testadas.

Art. 97. Nos imóveis com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) situados em Zonas Industriais serão respeitados os seguintes recuos laterais e de fundo:

I – 5,00 m (cinco metros) para imóveis com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e inferior ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

II – 8,00 m (oito metros) para imóveis com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e inferior ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados); e

III – 10,00 m (dez metros) para imóveis com área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 98. Edificações aprovadas anteriormente com recuos menores que os determinados por esta Lei poderão manter os recuos em casos de reforma ou ampliação da edificação.

CAPÍTULO IV

DOS AFASTAMENTOS ENTRE EDIFICAÇÕES

Art. 99. O afastamento (A) não será inferior a 2,00 m (dois metros), sujeitando-se, quando a altura (H) for superior a 12,00m (doze metros), à aplicação das seguintes fórmulas:

I – para empenas cegas ou paredes com aberturas para fins de iluminação dos compartimentos sanitários, áreas de serviço, caixa de escadas, corredores, vestiários:

$$A = H/7 - 1,5$$

II – para paredes com aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, como salas e quartos:

$$A = H/6 + 1,5$$



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V

DOS GABARITOS

Art. 100. Deverão ser observadas as definições do quadro do Anexo II para atendimento dos gabaritos para cada Zona.

§ 1º A altura mínima permitida por pavimento deverá seguir o disposto no Código de Obras.

§ 2º Para situações especiais de construção acima do limite de gabarito, será necessária a aplicação dos instrumentos urbanísticos Operação Urbana Consorciada (OUC), Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou da Transferência do Direito de Construir.

§ 3º O Conselho Municipal da Cidade de Tanguá (CMCT) deverá ser consultado para aprovação das situações especiais referidas no parágrafo anterior.

TÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Art. 101. A implantação e/ou instalação de usos e atividades no Perímetro Urbano, assim como os projetos de edificações e de urbanização devem ser submetidos à prévia análise e autorização mediante a aprovação de projetos e/ou emissão das licenças pertinentes, de acordo com as normas contidas nesta lei complementar, no Código de Obras do Município e demais legislações específicas.

Art. 102. É de responsabilidade do empreendedor, independentemente de eventual alteração na titularidade do imóvel, o cumprimento dos termos de compromisso firmados quando da aprovação do empreendimento, assim como a execução de toda a infraestrutura, sendo essas condicionantes para a emissão dos Termos de Recebimento de Obras e do "Habite-se".

§ 1º As obras previstas neste artigo poderão ter seus prazos de execução estipulados no processo de aprovação, mediante justificativa técnica na análise do processo.

§ 2º A execução das obras previstas neste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil do empreendimento será, necessariamente, vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente e seu recebimento será condicionante à emissão do "Habite-se".



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Poderão ser penhoradas áreas privativas ou exigidas outras garantias para a execução das obras previstas neste artigo.

CAPÍTULO I

DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 103. A instalação de qualquer uso ou atividade no Perímetro Urbano dependerá de prévia autorização dada pela Prefeitura Municipal, por meio da emissão do respectivo Alvará de Construção e/ou Alvará de Funcionamento, após análise do imóvel quanto à conformidade urbanística e edilícia de acordo com disposições contidas nesta lei complementar, no Código de Obras do Município e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. As atividades ou usos das edificações a que se refere o caput só poderão ser iniciadas após análise dos órgãos competentes quanto:

I – à conformidade urbanística e edilícia;

II – ao sistema viário, trânsito e transporte coletivo;

III – quando respeitadas as condições e permissões de instalações;

IV – quando pertinente, ao licenciamento ambiental, conforme previsto em legislação federal, estadual e municipal; e

V – quando pertinente, ao licenciamento da vigilância sanitária.

Art. 104. Será admitida na zona rural a instalação de usos e atividades não residenciais mediante Licença Ambiental, devendo as edificações atenderem os parâmetros compatíveis às normas técnicas construtivas e legislação pertinentes, dentre elas o Código de Obras do Município.

Parágrafo único. Os procedimentos para obtenção das autorizações, dos alvarás e das licenças citadas neste artigo, bem como os respectivos documentos a serem apresentados, serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 105. A urbanização e as edificações somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, registrados no CAU ou no CREA.

CAPÍTULO II



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO
DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 106. Para o licenciamento de loteamentos, conjuntos habitacionais, desmembramentos e condomínios, o proprietário da área ou seu representante legal devidamente caracterizado e com os devidos poderes para tal, deverá atender o seguinte procedimento:

I – solicitação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo (CUOS);

II – solicitação de Certificado de Viabilidade Urbanística (CVU);

III – solicitação de Aprovação do empreendimento;

IV – solicitação de Licença Ambiental.

§ 1º Por manifestação do requerente o Processo de Certidão de Uso e Ocupação do Solo poderá ser continuado para fins de emissão da Certidão de Viabilidade Urbanística.

§ 2º A solicitação de Aprovação do empreendimento deverá ser por meio de processo específico.

§ 3º As ocupações em glebas nos termos desta lei complementar deverão ser enquadradas neste artigo, podendo nas situações em que não ocorrer doação de áreas públicas serem dispensadas, desde que comprovado que o imóvel é servido de infraestrutura urbana básica, nos termos desta lei complementar.

§ 4º Para a situação prevista no parágrafo anterior, bem como para a modalidade de condomínio residencial/misto, nos termos deste artigo, a solicitação de aprovação do empreendimento previsto no inciso III deverá ser enquadrada no Capítulo III deste título.

Seção I

Das Certidões de Uso e Ocupação do Solo (CUOS)

Art. 107. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo (CUOS) tem o objetivo de informar os parâmetros urbanos a serem respeitados, contendo diretrizes viárias, de uso e de ocupação do solo, assim como outras informações específicas para a urbanização da área, nos termos de sua regulamentação.

Parágrafo único. A documentação necessária para a tramitação do processo deve ser consultada em normativo específico regulamentado.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 108. A CDU será elaborada pelo setor responsável pelo ordenamento urbano e terá validade de 1 (um) ano, renovável por igual período uma única vez, desde que solicitado antes de seu vencimento, garantido seu conteúdo.

Art. 109. Após a emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, caso haja interesse na continuidade do pedido de licenciamento urbanístico, o interessado deverá apresentar o anteprojeto urbanístico do empreendimento dentro do prazo de validade da CUOS, para que possa ser analisado pelo setor responsável para a emissão do Certificado de Viabilidade Urbanística.

Parágrafo único. Caso o requerente não apresente o anteprojeto urbanístico no prazo estabelecido no caput, o processo será extinto, sem possibilidade de retomada deste.

Seção II

Dos Certificados de Viabilidade Urbanísticas (CVU)

Art. 110. O Certificado de Viabilidade Urbanística (CVU) é o documento oficial que atesta que a proposta apresentada pelo requerente, o anteprojeto urbanístico, atende a legislação municipal e, especialmente, as diretrizes e objetivos da política urbana expressos no Plano Diretor e nesta lei, devendo ser solicitada a continuidade no processo de emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 111. O setor responsável pelo ordenamento urbano analisará o anteprojeto urbanístico apresentado e solicitará a anexação dos estudos e documentos previstos nas diretrizes urbanísticas e ambientais.

Parágrafo único. Outros estudos ou levantamentos que se mostrem necessários durante a análise do empreendimento poderão ser exigidos desde que sua pertinência seja embasada por justificativa técnica.

Art. 112. Antes da emissão do CVU, o setor responsável solicitará ao interessado a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, nos termos desta lei complementar, apresentado em processo específico para análise da comissão responsável do CMCT.

Parágrafo único. O Relatório Final de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), acompanhado de seus Termos de Compromissos vinculados ao referido relatório emitido pela comissão responsável do CMCT serão anexados ao processo de emissão da Certidão de Viabilidade Urbanística para prosseguimento da análise.

Art. 113. Quando o empreendimento for enquadrado para a produção de habitação de interesse social, será solicitado ao setor específico de Habitação a emissão de Termo de Compromisso de Destinação de HIS a ser anexado ao processo de emissão do CVU.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 114. Após análise dos autos, estando o anteprojeto urbanístico de acordo com as diretrizes expedidas e demais condicionantes definidas para o empreendimento, será deliberada a emissão do Certificado de Viabilidade Urbanística – CVU.

§ 1º Deverão constar no CVU as condicionantes estabelecidas pelos órgãos municipais, pelo setor responsável pelo ordenamento urbano e comissão responsável do CMCT, inclusive os Termos de Compromissos, necessários à aprovação, implantação ou operação do empreendimento.

§ 2º Será vinculado ao CVU o anteprojeto urbanístico aprovado pela Secretaria nos termos deste Capítulo, não podendo ser retirado dos autos.

§ 3º Após a emissão do CVU e procedimentos administrativos definidos em regulamento específico, o anteprojeto receberá um carimbo de acordança, para sua vinculação ao Certificado de Viabilidade Urbanística.

§ 4º Finalizados os procedimentos descritos nos parágrafos anteriores, o processo que originou o Certificado de Viabilidade Urbanística fica encerrado e é arquivado, não cabendo resgatar, reaproveitar ou mesmo retomar os atos deste processo em qualquer tempo, salvo com deliberação favorável do Secretário Municipal vinculado ao setor do ordenamento urbano, mediante pedido expresso e justificado do interessado.

Art. 115. O CVU expedido vigorará pelo prazo máximo de 2 (dois) anos podendo, a pedido do requerente, ser renovado por igual período mediante justificativa a ser apreciada pelo setor responsável pelo ordenamento urbano, devendo tal solicitação ser protocolada anteriormente ao vencimento do certificado original.

Parágrafo único. Findo os prazos estabelecidos no caput, sem o devido processo de aprovação do empreendimento estar protocolado, o CVU perderá sua validade, bem como todos os atos e documentos que o originaram, devendo o requerente protocolar novo processo administrativo nos termos desta lei complementar.

Seção III

Da Aprovação do Empreendimento

Art. 116. Para a aprovação das modalidades de loteamentos e desmembramentos com reserva de áreas públicas, o responsável legal pela tramitação do processo deverá formalizar o pedido por processo administrativo próprio.

Parágrafo único. Estando a documentação em conformidade, será emitida a Certidão de Conformidade para fins de análise e aprovação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 117. O empreendedor deverá apresentar nos órgãos competentes cópia do Anteprojeto Urbanístico vinculado ao CVU para a aprovação dos projetos complementares.

Art. 118. Para continuidade do processo de aprovação do empreendimento, o requerente deverá anexar ao processo administrativo:

I – projeto de terraplenagem e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente, inclusive os perfis longitudinais de todas as vias do loteamento;

II – projeto de distribuição de água potável e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente;

III – projeto de esgotamento sanitário e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente;

IV – projeto de drenagem, incluindo galerias de águas pluviais, e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente;

V – projeto de iluminação pública e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovado pelo órgão competente;

VI – projeto de sinalização viária devidamente aprovado pelo órgão competente;

VII – projeto de paisagismo devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

VIII – Certidão Negativa de Débito – CND ou a Certidão Positiva com Efeitos Negativos – CPEN do IPTU; e

IX – Memorial Descritivo/Justificativo lote a lote, com as áreas públicas e áreas sem afetação de uso específico.

Art. 119. Atendidas as exigências do artigo anterior, após a conferência dos memoriais das áreas públicas, o setor responsável pelo ordenamento urbano expedirá autorização para execução dos serviços de terraplanagem e demarcação de áreas públicas, os quais serão recebidos pelo órgão emissor da autorização de serviço.

Art. 120. O setor responsável pelo ordenamento urbano formalizará junto ao empreendedor a forma de garantia para a implantação da infraestrutura, conforme Seção IV deste Capítulo.

Art. 121. Cumpridos os requisitos técnicos e legais, será realizada a assinatura do decreto de aprovação e respectiva publicação, devendo o requerente proceder com o pagamento dos respectivos emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Na sequência do disposto no caput, o setor responsável pelo ordenamento urbano providenciará a expedição dos projetos e memoriais descritivos ratificados, com a designação de APROVADO, com expressa referência à presente lei e ao decreto de aprovação.

Art. 122. O Processo Administrativo de licenciamento será indeferido pelo Secretário vinculado ao setor responsável pelo ordenamento urbano, nos seguintes casos:

- I – quando o processo extrapolar 6 (seis) análises da Certidão de Conformidade;
- II – quando estiver em total desacordo com as suas diretrizes ou estudos técnicos; e
- III – quando promover o crescimento desordenado da área urbana e a criação de vazios urbanos.

Art. 123. Quaisquer certidões, certificados e/ou pareceres podem ser revogados, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:

- I – mediante acontecimento relevante de ordem pública;
- II – mediante desapropriação da área pelo Poder Público; e
- III – se constatado que o título de domínio não corresponde ao imóvel objeto do processo.

Seção IV

Da Garantia Das Obras

Art. 124. Nos parcelamentos para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos, memoriais e cronograma físico-financeiro constantes do processo administrativo de aprovação, devendo o interessado formalizar, junto ao setor responsável pelo ordenamento urbano, a garantia para a implantação da infraestrutura.

Parágrafo único. Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Oficial de Registro de Imóveis a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

Art. 125. A caução ou garantia apresentada pelo empreendedor deve prever e garantir os custos relativos a implantação de toda a infraestrutura prevista para o empreendimento, conforme cronograma físico-financeiro, bem como os custos relativos à assistência técnica e manutenção das áreas, dos espaços públicos e das construções, obras e serviços vinculados à infraestrutura do empreendimento, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos consecutivos, contado a partir da emissão de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tangará

GABINETE DO PREFEITO

Termo de Recebimento de Obras (TRO) emitido por cada órgão municipal responsável pelo setor competente.

§ 1º A implantação, bem como a manutenção e assistência técnica do empreendimento, previstos no caput, deverão ser garantidas da seguinte forma:

I – para a implantação, a garantia deverá ser apresentada antes da publicação do decreto de aprovação, em valor correspondente a 10% (dez por cento) superior ao total orçado para execução das infraestruturas previstas no empreendimento, conforme cronograma físico-financeiro;

II – para a manutenção e assistência técnica, a garantia deverá ser apresentada após a conclusão da execução de todas as infraestruturas previstas no cronograma físico-financeiro, em valor correspondente a 3% (três por cento) dos custos totais da obra, pelo período de 5 (cinco) anos;

III – a empresa que conseguir promover a garantia, a manutenção e assistência técnica por um período maior do que o tratado no caput, poderá, de acordo com critérios específicos a serem definidos pelo Poder Executivo, receber incentivos correspondentes ao ramo de atividade.

§ 2º O empreendedor poderá optar por hipoteca de lotes do próprio empreendimento como garantia, na forma das seguintes condições:

I – a hipoteca deverá recair sobre, no máximo, 30% (trinta por cento) dos lotes do empreendimento;

II – os lotes hipotecados deverão estar livres de quaisquer ônus anteriores;

III – a hipoteca deverá ser formalizada por meio de escritura pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV – a liberação dos lotes hipotecados ocorrerá proporcionalmente à execução das obras, mediante vistoria e aprovação do órgão municipal competente;

V – a garantia será liberada integralmente após a conclusão das obras de infraestrutura e sua aceitação formal pelo Município.

§ 3º O cronograma físico-financeiro que apresenta valores e as datas de aplicações dos serviços e obras previstas para implantação do empreendimento será recebido pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, devendo estar compatível com as certidões de custos emitidas por cada órgão municipal responsável pela aprovação do respectivo projeto.

§ 4º A certidão dos custos aprovados para a execução do cronograma será feita individualmente por cada secretaria ou órgão municipal responsável pela aprovação dos respectivos projetos de infraestruturas, sinalização, paisagismo, elétrica e iluminação pública e pela sua respectiva fiscalização, incluindo nestes os equipamentos públicos urbanos e comunitários, devendo ser formalizada diretamente em cada secretaria ou órgão municipal responsável.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 5º O prazo máximo de validade do cronograma físico-financeiro é de 4 (quatro) anos, contado da data de sua aprovação, prorrogável por igual período.

§ 6º A aprovação da prorrogação do prazo para entrega das obras e serviços definidos no cronograma físico-financeiro aprovado, bem como a renovação da garantia, deverá ser requisitada pelo empreendedor com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência do vencimento, e terá como base o último relatório mensal de acompanhamento de obras e serviços apresentado pelo empreendedor, sendo de competência de cada secretaria ou órgão municipal responsável pela fiscalização das obras e serviços, aprovar o novo cronograma físico-financeiro concernente à sua atuação, e da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, a aprovação da prorrogação pretendida e da garantia oferecida.

§ 7º A garantia ofertada pela manutenção e assistência técnica abrange as situações decorrentes de vícios de qualidade por inadequação de produtos ou serviços e não exime o empreendedor da responsabilidade civil prevista no artigo 618 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 que institui o Código Civil e das disposições previstas na Lei Federal nº 8.078, de 1990 que institui o Código de Defesa do Consumidor.

Art. 126. Para garantia da execução das obras e respectiva manutenção e assistência técnica, o interessado deverá apresentar, conforme valor determinado no parágrafo primeiro do artigo anterior, uma das seguintes modalidades garantidoras:

I – caução em espécie;

II – alienação fiduciária ou hipoteca de área de terreno fora da área parcelada;

III – caução real em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária ou alienação fiduciária;

IV – seguro-garantia;

V – fiança bancária.

§ 1º As modalidades de garantia poderão ser liberadas de forma parcial, proporcional à infraestrutura executada, mediante manifestação de cada secretaria ou órgão responsável, conforme conclusão de etapa prevista no cronograma físico-financeiro.

§ 2º O oferecimento de seguro-garantia ou fiança bancária por terceiro não proprietário da gleba parcelada deverá ser acompanhado de termo de assunção integral de responsabilidade assinado pelos responsáveis legais do garante, com firma reconhecida, devendo constar menção expressa à renúncia do benefício de ordem do artigo 827 do Código Civil e fixação da irrevogabilidade da assunção.

§ 3º Caso a fiança bancária não seja prestada por estabelecimento domiciliado no Município de Tanguá, deverá constar, para a garantia apresentada, o endosso que atribua a um estabelecimento bancário domiciliado na cidade de Tanguá total comprometimento, inclusive com responsabilidade solidária, com todos os termos constantes da garantia.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tangará

GABINETE DO PREFEITO

§ 4º A caução real será realizada conforme previsto no caput deste artigo e será averbada junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

§ 5º Nos casos de urbanizações vinculadas e financiadas pela Caixa Econômica Federal – CEF ou outra instituição que tenha seguro, será possível prestar caução ou seguro fiança somente da execução das obras de infraestrutura externa ao empreendimento, não cobertas pelo contrato com a financiadora.

§ 6º Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna por meio de fiança ou caução, até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste artigo.

§ 7º Os interessados que optarem pelas modalidades previstas nos incisos IV e V do caput deverão apresentar garantia com validade contemplando período no mínimo 120 (cento e vinte) dias superior ao prazo previsto no cronograma físico-financeiro do empreendimento.

§ 8º É autorizada a substituição da garantia dada anteriormente por outra garantia prevista nesta lei complementar, desde que aceita pela respectiva Secretaria responsável pela infraestrutura.

Art. 127. Após realizadas as obras de infraestrutura, totais ou parciais, a requerimento do interessado e mediante apresentação de comprovação de execução das obras pelo empreendedor, por meio da apresentação de Termos de Recebimento de Obras emitidos conforme elencado no artigo 128º desta lei complementar, será expedido o Termo de Liberação de Garantias, proporcionais às obras executadas.

§ 1º As obras previstas para o empreendimento deverão ser executadas, sob a responsabilidade do empreendedor, somente após a autorização dos órgãos municipais competentes, em obediência ao cronograma físico-financeiro por ele proposto, com documento de responsabilidade técnica específica devidamente registrada no respectivo conselho de classe, nos termos previstos na Seção VI deste Capítulo.

§ 2º A liberação total ou parcial das garantias deverá ser anuída por cada Secretaria ou órgão responsável pelo recebimento da respectiva infraestrutura, mediante emissão de TRO, total ou parcial, e elaboração da respectiva minuta de termo de liberação, remetendo o processo administrativo ou expediente à Procuradoria Geral do Município para manifestação e elaboração da respectiva minuta de termo de liberação e posterior encaminhamento à Secretaria Municipal de Governo para deliberação.

§ 3º Vencido o cronograma apresentado, sem que tenha sido prorrogado, o empreendedor perderá, em favor da Fazenda Pública Municipal, a proporção da garantia estabelecida neste artigo para as obras previstas no cronograma físico-financeiro que não tenham sido realizadas, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a executá-las ou a promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio público a garantia ofertada para esse fim.

§ 4º Nas modalidades descritas nos incisos II e III do artigo anterior constará expressa autorização para que a Administração Municipal promova a venda dos imóveis caucionados ou, na qualidade de bastante procuradora dos proprietários, para a finalidade exclusiva de execução das obras previstas no cronograma físico-financeiro, caso não tenham sido executadas nos prazos fixados.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 5º Caso o valor das obras remanescentes ultrapasse o montante da renda auferida com a execução das garantias, o saldo restante será cobrado do empreendedor.

§ 6º A liberação total das garantias ofertadas relativas à implantação do empreendimento somente ocorrerá após a oferta, por parte do empreendedor, da garantia relativa à manutenção e assistência técnica das obras e serviços executados, nos termos previstos no artigo anterior.

Art. 128. A impossibilidade da execução por parte da Prefeitura Municipal das garantias oferecidas na hipótese de inadimplemento quanto à execução das obras de infraestrutura, independentemente dos motivos, não isenta o empreendedor da responsabilidade de promover a sua execução, podendo a Prefeitura Municipal acioná-lo por meio de ação judicial para tanto.

Seção V

Do Registro do Empreendimento

Art. 129. Caberá ao interessado, sem qualquer ônus para o município, a elaboração das escrituras públicas e posterior registro no cartório competente, das partes envolvidas no empreendimento, sejam elas particulares ou doadas ao Poder Público, em 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de publicação do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Na data de registro da urbanização, passam a integrar o patrimônio municipal as vias públicas, o sistema de espaços livres de uso público, área institucional, as áreas sem afetação e os equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art. 130. Após registro perante o Oficial Registro e Imóveis, deverá o empreendedor efetuar comunicação deste feito e apresentar cópias das matrículas das áreas públicas à Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente.

§ 1º Somente após a comunicação do registro do empreendimento e da obtenção da autorização de início de obras o empreendedor poderá dar início às obras de urbanização.

§ 2º Após comunicação, serão realizados os procedimentos necessários à abertura de cadastros com destinação específica, para as áreas públicas, tais como sistema de espaços livres de uso público, áreas institucionais e área líquida dos lotes resultantes.

Seção VI

Do Início, Execução e Recebimento Das Obras



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 131. Após a publicação do decreto e registro do empreendimento, o interessado deverá solicitar autorização para início de obras de urbanização junto aos órgãos competentes.

Art. 132. Nos empreendimentos de urbanização será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, no mínimo, das obras e equipamentos urbanos previstos no cronograma físico-financeiro e nos respectivos projetos constantes do processo administrativo de aprovação.

§ 1º A fim de organizar a gestão do cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor, caberá a ele, no decorrer do prazo previsto no cronograma físico-financeiro, apresentar o setor responsável pelo ordenamento urbano a comunicação de início das obras de implantação, bem como relatórios técnicos mensais, devidamente fundamentados e instruídos com documento de responsabilidade técnica, que atestem o andamento das obras e serviços em execução, demonstrando o efetivo cumprimento do cronograma físico-financeiro.

§ 2º A apresentação do relatório previsto no parágrafo anterior não desobriga o empreendedor do cumprimento de eventuais exigências de acordo com os procedimentos de cada Secretaria ou órgão responsável pela aprovação e fiscalização das obras, inclusive quanto à entrega de relatório ou diário de obras.

§ 3º Na hipótese de atraso identificado na execução das obras de responsabilidade do empreendedor, e não solicitada a prorrogação, ou apresentada justificativa por período posterior a 30 (trinta) dias, deverá cada Secretaria ou órgão responsável pela respectiva infraestrutura, comunicar o setor responsável pelo ordenamento urbano e a Procuradoria Geral do Município para que esta última tome as medidas jurídicas cabíveis, a fim de proteger o Poder Público Municipal e adquirentes, garantindo que as obras e serviços previstos nas obrigações do empreendedor sejam executadas.

§ 4º Caso as obras não sejam concluídas no prazo estipulado pelo cronograma aprovado, o empreendedor deverá apresentar levantamento das obras faltantes, ratificado pelos órgãos públicos municipais competentes, e solicitar prorrogação do prazo e da garantia, mediante novo cronograma físico-financeiro e nova garantia, cujos prazos e valores deverão ser aprovados de acordo com os mesmos critérios deste Capítulo.

§ 5º Concluídas as obras e serviços, deverá o interessado requerer vistoria junto a cada secretaria ou órgão responsável, solicitando a aceitação e recebimento delas.

Art. 133. Após vistoria e constatada a boa execução das obras de infraestrutura, dos equipamentos urbanos e comunitários e de serviços, em conformidade com os projetos aprovados, será lavrado o Termo de Recebimento de Obras (TRO) pela Secretaria ou órgão responsável.

§ 1º A emissão dos Termos de Recebimento de Obras (TRO), pelas Secretarias ou órgãos responsáveis será realizada de acordo com o exposto abaixo:

I – cabe à Secretaria de Obras a emissão de TRO das obras de paisagismo executadas;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

II – cabe à Secretaria de Obras a emissão de TRO das obras de Saneamento (Rede de Distribuição de Água Potável e de Coleta, Elevação e Afastamento de Esgotos) urbanas executadas;

III – cabe ao departamento de trânsito, a emissão de TRO das obras de intervenção viária, quando houver, executadas;

IV – cabe à Secretaria de Obras a emissão de TRO das obras de terraplenagem, rede de captação de águas pluviais, drenagem, sarjetas, pavimentação de vias e passeios públicos, acessibilidade, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

§ 2º Após a compilação de todos os TRO mencionados no parágrafo anterior pelo setor responsável pelo ordenamento urbano, mediante apresentação por parte do empreendedor de instrumento de garantia pela manutenção e assistência técnica pelo período de 5 (cinco) anos, nos termos previstos na Seção IV deste Capítulo, se dará andamento nos procedimentos de liberação da garantia prestada relativa a implantação do empreendimento.

§ 3º Na aceitação das obras e dos serviços mencionados no caput deste artigo serão exigidos, além do listado no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo, relativo à rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, o Termo de Recebimento de Obras ou equivalente, expedido pela concessionária local.

§ 4º Se durante a execução das obras ou vistoria final for constatada a má execução dos serviços ou emprego de materiais de qualidade inferior ou, ainda, desobediência aos projetos aprovados, a Secretaria Municipal ou órgão responsável intimará o empreendedor a refazer o serviço de modo compatível com estes projetos e de acordo com as normativas e legislações vigentes.

§ 5º Transcorrido o prazo previsto no parágrafo segundo e comprovado o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor e as relativas à responsabilidade civil sobre as obras executadas e elementos urbanos, que tenham, eventualmente, apresentado defeitos ou vícios de execução das obras, mediante manifestação favorável dos órgãos responsáveis, será emitida Certidão pelo setor responsável pelo ordenamento urbano atestando o cumprimento das obrigações para liberação da garantia prestada relativa à assistência técnica e manutenção do empreendimento.

Art. 134. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo estabelecido no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal poderá executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, além das garantias oferecidas, conforme o caso, 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, calculados sobre o custo total das infraestruturas, equipamentos urbanos e serviços.

Art. 135. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em legislação municipal específica.

Art. 136. Os pedidos de modificações em parcelamento do solo registrados, deverão atender às seguintes condições:

I – anuência do loteador;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

II – anuência dos proprietários dos lotes atingidos pela alteração e seus vizinhos no entorno mínimo de 50,0 (cinquenta metros);

III – emissão de parecer técnico favorável da comissão do CMCT, podendo solicitar EIV; e

IV – anuência expressa do Executivo.

§ 1º A exigência constante no inciso I poderá ser suprida, nos casos de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se a respeito do acordo, desde que haja a anuência de maioria simples (cinquenta por cento) dos proprietários do loteamento atingido.

§ 2º A exigência constante no inciso II poderá ser dispensada nos casos em que haja a regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência para alterações propostas por parte do empreendedor.

Art. 137. O empreendedor deverá fazer a demarcação dos logradouros, quadras e lotes.

Parágrafo único. Não caberá à Administração Municipal responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 138. A Administração Municipal tomará as medidas necessárias tendentes a impedir a formação de loteamentos e condomínios clandestinos.

§ 1º Especial fiscalização será efetuada quanto aos parcelamentos do solo rural para fins urbanos, ou sobre o uso em condomínio por titulares de frações ideais.

§ 2º Nenhuma guia de transmissão do Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis – ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastro, ou lançamento de imóveis, antes da aprovação e respectivo registro do desdobro, remembramento, loteamento ou condomínio junto ao Oficial Registro de Imóveis competente.

Seção VII

Da Ligação de Água Vinculada ao Alvará de Construção

Art. 139. Fica estabelecido que a concessionária responsável pelo abastecimento de água no Município somente procederá a ligação de água em empreendimentos que possuam Alvará de Construção válido.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Para efetivação da ligação de água, o requerente deverá apresentar à concessionária:

- I – cópia autenticada do Alvará de Construção emitido pelo órgão municipal competente;
- II – documento de identidade do proprietário ou responsável pela obra;
- III – comprovante de endereço do imóvel em questão.

§ 2º A concessionária deverá comunicar ao Município as solicitações de ligação realizadas sem a devida autorização.

Art. 140. A concessionária poderá, mediante convênio, auxiliar na fiscalização das obras em andamento, visando ao cumprimento das normas urbanísticas e ambientes vigentes.

Seção VIII

Da Certidão de Regularidade de Obras

Art. 141. A Certidão de Regularidade de Obras é o documento oficial que atesta a conformidade da edificação ou obra com as normas urbanísticas e edilícias vigentes no município.

§ 1º A emissão da Certidão de Regularidade de Obras é condição indispensável para:

- I – obtenção de Habite-se;
- II – concessão de alvarás de funcionamento;
- III – registro do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O requerimento da certidão deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I – projeto arquitetônico aprovado e suas eventuais alterações autorizadas;
- II – cópia do Alvará de Construção;
- III – comprovante de quitação de tributos municipais relacionados à obra;
- IV – laudo técnico de conclusão da obra emitido por profissional habilitado.

§ 3º A certidão terá validade de 1 (um) ano, podendo ser renovada mediante nova vistoria e comprovação de manutenção das condições originais.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 142. Qualquer construção de edificação ou de obras complementares de edificação, bem como ampliações, reformas ou regularizações, será permitida mediante a análise de conformidade de uso e ocupação do solo mediante a aprovação do projeto e emissão do respectivo Alvará de Construção, devendo, ainda:

I – possuir frente para via pública oficial devidamente implantada;

II – respeitar os parâmetros estabelecidos no Anexo III, dentre outros requisitos e condições contidos nesta lei complementar e no Código de Obras.

§ 1º O uso e a ocupação do solo serão analisados com base na legislação municipal vigente e, suplementarmente nas restrições cartoriais, prevalecendo o mais restritivo salvo as exceções previstas na legislação municipal vigente.

§ 2º Para o atendimento ao disposto no inciso I poderá ser admitida a aprovação de empreendimento com frente para a via com sua infraestrutura ainda não implantada mediante Termo de Compromisso de implantação de infraestrutura faltante, condicionando a emissão do Habite-se ao recebimento total das obras compromissadas.

§ 3º A execução de obra ou serviço de baixo risco urbanístico poderá ser dispensada de aprovação prévia e/ou emissão de alvará de construção, nos termos de regulamentação.

§ 4º Serão observadas as demais disposições não confrontantes do Código de Obras para regularização de edificações.

Art. 143. Os procedimentos para a solicitação do Alvará de Construção e respectivo habite-se são os que constam do Código de Obras Municipal e suas regulamentações.

§ 1º Os empreendimentos residenciais/mistos, bem como qualquer ocupação em glebas sujeitas a doação de áreas públicas ou não servidas de infraestrutura urbana básica, nos termos previstos nesta lei complementar, deverão ser precedidos do processo de viabilidade urbanística, conforme Capítulo anterior.

§ 2º O setor responsável pelo ordenamento urbano poderá adotar procedimento simplificado de viabilidade urbanística para os casos previstos no caput, mediante manifestação do departamento responsável.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 144. Os usos classificados como Polo Gerador de Tráfego (PGT) serão analisados pelo Departamento Municipal de Trânsito, ou seu sucedâneo legal, de acordo com procedimento estabelecido por decreto.

§ 1º A aprovação do PGT condiciona-se à assinatura de Termo de Compromisso, no qual conste expressamente as condições de implantação do Polo Gerador de Tráfego (PGT) por parte do responsável legal do interessado.

§ 2º A verificação do atendimento às exigências no Termo de Compromisso precederá à concessão do "Habite-se" ou do Alvará de Funcionamento, sendo formalizada por meio de termo próprio.

Art. 145. A análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança será feita por equipe multidisciplinar e intersetorial, resultando num Parecer Técnico em que constarão as medidas corretivas, mitigadoras ou compensatórias do impacto gerado.

§ 1º O Parecer Técnico se fará acompanhar por Termo de Compromisso em que constarão expressamente as condições de implantação do empreendimento, cuja assinatura por parte do responsável legal do interessado condicionará a aprovação do empreendimento.

§ 2º A verificação do atendimento às exigências estabelecidas no Termo de Compromisso precederá à concessão do "Habite-se" ou do Alvará de Funcionamento, sendo formalizada por meio de termo próprio.

Art. 146. Quando um uso ou atividade se enquadrar como PGT e como Empreendimento de Impacto à Vizinhança a análise será feita de forma integrada, resultando num só Parecer Técnico e, igualmente, num único Termo de Compromisso.

Art. 147. A análise e aprovação de empreendimentos de impacto descritos nesta Lei deverão ocorrer de forma integrada ao licenciamento ambiental, sendo para tal finalidade expedido ato administrativo único em atendimento a todas as exigências cabíveis.

Parágrafo Único. Os procedimentos para o licenciamento integrado serão regulamentados por decreto.

CAPÍTULO V



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO
DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Seção I

Da Aprovação Para Instalação de Atividades

Art. 148. Nenhuma Atividade Não Residencial, de caráter permanente ou temporário, poderá ser exercida sem que esteja de acordo com as exigências mínimas quanto à localização, instalação e funcionamento, constantes da legislação municipal vigente.

Art. 149. As condições constatadas no local de instalação da atividade pretendida e sua pertinência ou não às exigências desta Lei e demais disposições da legislação municipal serão lavradas por servidor municipal no competente Auto de Vistoria.

Art. 150. Atendidas as exigências de instalação da atividade, previstas nesta Lei, será expedido o Alvará de Funcionamento, com validade de até 5 (cinco) anos, excetuando-se as hipóteses em que a legislação municipal, estadual ou federal fixar prazo inferior, ou, ainda, se a característica da atividade demandar prazo menor.

Seção II

Da Fiscalização Das Atividades

Art. 151. O Alvará de Funcionamento, o Alvará de Funcionamento Provisório ou qualquer outro ato administrativo emitido de acordo com a legislação municipal vigente à época, será documento suficiente para caracterizar a conformidade da atividade ao uso permitido no imóvel.

Art. 152. Constitui-se prerrogativa do Município fiscalizar, a qualquer tempo, a conformidade de uso de qualquer atividade instalada em seu território, independentemente da emissão prévia de Alvará.

Art. 153. O Alvará de Funcionamento ou Alvará de Funcionamento Provisório deverá ser mantido no estabelecimento, sempre em lugar visível ao público e à fiscalização.

Art. 154. Será cassado o Alvará quando:

I – o estabelecimento não atender mais às condições que ensejaram a sua expedição;

II – ao estabelecimento for dado uso ou destino diverso daquele anteriormente requerido;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

III – a atividade exercida violar a legislação disciplinadora de edificações, do uso e ocupação do solo, de segurança, de higiene, de saúde, da ordem pública, da tranquilidade pública e demais normas que dizem respeito ao peculiar interesse público municipal; ou

IV – o imóvel deixar de atender às normas edilícias vigentes.

Art. 155. As atividades em desconformidade com esta Lei, independentemente, das demais sanções administrativas e propositura de medidas judiciais, ensejam a pena de multa ao infrator.

Art. 156. Ficará sujeito à Ordem de Lacração o estabelecimento que continuar funcionando, irregularmente, após a aplicação de multa prevista nesta Lei ou com o seu alvará cassado.

Parágrafo Único. Para cumprimento da Ordem de Lacração, o Município poderá se utilizar de quaisquer meios, inclusive o fechamento de todos os acessos ao estabelecimento, por meio de barreiras físicas, respeitados os acessos às residências, quando houver.

Art. 157. O descumprimento da Ordem de Lacração ensejará medidas judiciais cíveis e criminais cabíveis.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 158. A aplicação desta Lei respeitará os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor do Município de Tanguá e em legislação específica.

Art. 159. Dentro dos limites das Unidades de Conservação do Município, a definição de quaisquer parâmetros urbanísticos ou edifícios, bem como a análise de pedidos de autorização de funcionamento de atividades será precedida de manifestação do CMCT ou órgão ambiental responsável pela execução do Plano de Manejo da unidade de conservação, aplicando-se apenas subsidiariamente esta Lei.

Art. 160. Quaisquer intervenções a serem propostas para os cursos d'água existentes deverão obter a respectiva autorização, licença ou outorga pelo órgão ambiental competente, previamente, a qualquer aprovação pelo Município.

Art. 161. O parcelamento do solo e as edificações deverão atender à legislação federal específica no tocante à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, sendo que nos casos de Habitação de Interesse Social (HIS), o número mínimo de unidades habitacionais acessíveis atenderá à demanda reconhecida.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 162. Os imóveis irregulares e divergentes dos parâmetros urbanísticos aqui estabelecidos poderão manter suas condições de uso e ocupação desde que estejam em áreas de programas de regularização fundiária.

Art. 163. Todo estacionamento de veículos deverá reservar, obrigatoriamente:

I – 2% (dois por cento) do total de vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com, no mínimo, uma vaga; e

II – 5% (cinco por cento) para idosos.

§ 1º O dimensionamento das vagas destinadas ao atendimento de pessoas com deficiência deverá obedecer ao disposto na NBR 9050 ou outra norma técnica nacional pertinente.

§ 2º As vagas referidas neste artigo deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade a seus usuários e identificadas por meio do símbolo internacional de acesso, de forma visível à distância.

Art. 164. Qualquer alteração de zoneamento e parâmetros urbanísticos deverão atender as disposições pertinentes contidas na lei 562/2006 ou superior, que trata da do Plano Diretor do Município de Tanguá e requererá:

I – emissão de parecer do Conselho Municipal da Cidade de Tanguá (CMCT), do órgão municipal responsável pelas políticas urbanas e, quando for o caso, das autarquias e concessionárias de infraestruturas;

II – realização de, no mínimo, 1 (uma) audiência pública em cada Região de Planejamento do Município antes da aprovação definitiva da alteração proposta.

Art. 165. Os projetos protocolizados e devidamente instruídos com peças gráficas, memoriais, documentação do imóvel e do profissional responsável, até a data da publicação desta Lei, se submeterão às normas da legislação então em vigor.

Art. 166. Integram esta Lei os seguintes anexos:

I – mapa do Zoneamento;

II – quadro de Parâmetros Urbanísticos;

III – quadro de Diretrizes Viárias.

Art. 167. Os valores das multas referidas nos artigos 154 e 155 desta Lei serão estabelecidos em lei específica.

Art. 168. As despesas com a execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Art. 169. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Tanguá, 07 de julho de 2026.

ANDRÉ LUIZ PAIXÃO SANTOS

PREFEITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO
ANEXO II – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zona	Lote Mínimo (m)	Pavimentos Máximos	Altura Máxima (m)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Taxa de Permeabilidade	Recuo Frontal	Recuo de Fundos	Recuo Lateral	Usos Permitidos
ZCI1	2000,00	5	15,00	20,00	70%	3,5	10%	5,00	2,00	2,00	CS1, CS2, CS3, IND1, IND2, INS4
ZCI2	1500,00	4	12,00	20,00	70%	3	10%	3,00	2,00	2,00	R1, CS1, CS3, IND1, IND2, INS6
ZCI3	3000,00	4	12,00	20,00	70%	2	10%	3,00	2,00	2,00	R3, CS1, CS2, CS3, IND1, INS4, INS6
ZC	125,00	5	15,00	5,00	70%	3,5	10%	3,00	1,50	1,50	CS1, CS2, CS3, INS1
ZEST1	300,00	3	9,00	10,00	70%	1	25%	3,00	1,50	1,50	R1, R3, CS1, CS2, CS3
ZEST2	400,00	2	6,00	12,00	70%	1	25%	3,00	1,50	1,50	R1, R3, IND4, INS4, CS1
ZCA1	500,00	2	6,00	12,00	50%	0,6	30%	3,00	1,50	1,50	R1, R3, IND4, INS4, CS1
ZCA2	1000,00	2	6,00	12,00	30%	0,3	60%	3,00	1,50	1,50	R1, R3, IND4, INS4, CS1
ZCA3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ZEU1	1000,00	2	6,00	20,00	70%	1	25%	5,00	2,50	2,50	R1, CS1, IND4, INS1, INS3
ZEU2	1500,00	2	6,00	25,00	50%	1	25%	5,00	2,50	2,50	R1, CS1, IND4, IND5, INS5
ZIN1	5000,00	4	12,00	30,00	70%	1,5	25%	5,00	2,50	2,50	IND1, IND4
ZIN2	5000,00	6	18,00	30,00	70%	1,5	25%	5,00	2,50	2,50	IND1, IND2, IND3, IND5
ZIN3	5000,00	3	9,00	30,00	70%	1,5	25%	5,00	2,50	2,50	IND3, IND4
ZNU1	125,00	3	9,00	5,00	70%	3,5	10%	3,00	1,50	1,50	R1, CS1, INS1, INS3
ZNU2	300,00	2	6,00	10,00	60%	1	25%	3,00	2,00	2,00	R1, CS1, INS1, INS3

Rua Vereador Manoel Macedo, 680, Centro - Tanguá/RJ



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

ZOR	750,00	2	6,00	15,00	50%	1	25%	3,00	2,00	2,00	R1, IND4, INSS, CS1
ZR1	125,00	5	15,00	5,00	80%	3,5	10%	3,00	1,50	1,50	R1, R2, R3, CS1, CS2, INS1, INS3
ZR2	125,00	4	12,00	6,00	70%	3	15%	3,00	1,50	1,50	R1, R2, CS1, INS1, INS3
ZR3	200,00	5	15,00	8,00	70%	2,5	20%	3,00	1,50	1,50	R1, CS1, INS1
ZR4	200,00	2	15,00	6,00	70%	2	25%	3,00	1,50	1,50	R1, CS1, INS1, INS4, INS6
ZEHL	2000,00	2	7,00	30,00	50%	2	25%	3,00	2,00	2,00	R1, R3, IND4, INS2, INS5
ZM1	300,00	6	18,00	8,00	90%	4	10%	3,00	0,00	1,50	UM, R1, R2, R3, CS1, CS2, CS3, INS1, INS2, INS3, INS4
ZM2	250,00	4	12,00	8,00	85%	3,5	10%	3,00	0,00	1,50	UM, R1, R2, CS1, CS2, INS1, INS2
ZM3	500,00	4	12,00	8,00	80%	3,5	10%	0,00	0,00	1,50	UM, R1, R2, R3, CS1
ZAM	3000,00	2	6,00	30,00	50%	1	25%	3,00	2,00	2,00	R1, IND4, INSS, CS1
ZESP	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AEIS1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	CONDICIONADOS À ZONA INSERIDA
AEIS2	125,00	4	12,00	6,00	70%	2	25%	3,00	0	1,50	CONDICIONADOS À ZONA INSERIDA
AEIS3	100,00	3	9,00	5,00	70%	2	25%	2,00	1,50	1,50	CONDICIONADOS À ZONA INSERIDA
AEIS4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	CONDICIONADOS À ZONA INSERIDA
AEISS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	CONDICIONADOS À ZONA INSERIDA

Rua Vereador Manoel Macedo, 680, Centro - Tanguá/RJ



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Rua Vereador Manoel Macedo, 680, Centro - Tanguá/RJ



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III

DIRETRIZES VIÁRIAS

Via	Dimensões mínimas	Declividade máxima
Arterial	Duas faixas de tráfego por sentido com largura mínima de 3,5m cada, calçada de 3,0m cada, totalizando 13,0m. Canteiro central não obrigatório, mas recomendável, largura mínima de 2,0m	15%
Coletora	Faixa única de tráfego por sentido, com largura mínima de 3,5m cada e calçada de 1,5m totalizando 10,0m.	15%
Local	Faixa única de tráfego, largura de 7,0m e calçada de 1,0m totalizando 8,0m.	30%
de Pedestre	Faixa única de tráfego, largura de 3,0m.	30%
Ciclovía	Largura de 1,2m por sentido	15%



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO
ANEXO IV

GLOSSÁRIO

Afastamento ou recuo: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

Alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;

Alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;

Área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;

Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

Área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

Área Non Aedificandi: área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

Área permeável: é a área descoberta e permeável para garantia de infiltração das águas pluviais no solo.

Área útil: é a área utilizada que abrange o somatório da área construída, junto à área descoberta utilizada pelo empreendimento, incluindo estacionamentos, áreas de manobras, acessos e excluindo áreas permeáveis.

Áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, administração, lazer e similares;

Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre as fundações ou pilares para apoiar o piso;

Beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação.

Brise: é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como brise-soleil – uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Claraboia: é um dispositivo usado para iluminação natural, através de um material translúcido, podendo até ser para ventilação natural, através de um material vazado, será acoplado na cobertura.

Coeficiente de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

Confrontação: objeto, imóvel, via, curso d'água ou qualquer atributo.

Desdobro: é a subdivisão de um lote aprovado em um parcelamento, em 2 partes.

Dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

Edícula: construção de pequeno porte, complementar à edificação principal.

Embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento às Legislações.

Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público, destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

Equipamento urbano / comunitário: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

Escadaria: passeios implantados em colinas, ladeiras ou outras declividades, onde se executam escadas ou patamares destinados ao tráfego de pedestres, a fim de vencer acentuados ângulos de inclinação.

Estacionamento: local destinado à parada de veículo por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque.

Estruturas: pontes, túneis, muros de arrimo ou qualquer obra de melhoria viária existente na cidade.

Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.

Edificação Multifamiliar: edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por mais de 2 unidades residenciais.

Edificação Unifamiliar: edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por uma única unidade residencial.

Estudo de impacto de vizinhança – EIV: documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação deste e as que existiriam sem essa ação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Fachada: qualquer das faces externas de uma edificação voltada para o logradouro ou para os afastamentos da edificação em relação ao terreno ou a outra edificação.

Faixa de domínio ou servidão: área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

Faixa de proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;

Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

Gleba: área de terra ainda não parcelada;

Impacto ambiental: trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem-estar da vizinhança.

Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

Lindeiro: que está na divisa, confrontante.

Logradouro público: trata-se de toda superfície destinada ao trânsito público.

Marquises: são coberturas geralmente presentes nas fachadas das edificações, que localizam sobre os acessos principais com o objetivo principal de proteger das ações do tempo, como exposição solar excessiva e da chuva.

Medidas compensatórias: são medidas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Medidas mitigadoras: são medidas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Mezanino: é um nível situado entre o piso térreo e o piso superior, podendo ser considerado sobreloja.

Mobiliário urbano: todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados, mediante autorização do Poder Público, em espaços públicos e privados.

Ocupação do Solo: Forma como a edificação ocupa o lote, de acordo com normas e índices urbanísticos, como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada e área mínima de lote.

Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, barrilete, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical.

Pavimento térreo: pavimento de acesso direto à edificação, de referência de acesso a partir das vias públicas.

Passeio público e calçadas: é parte do logradouro destinado ao trânsito ou circulação exclusiva de pedestres.

Pedestre: usuário em qualquer situação, que transita no passeio público.

Pessoa com mobilidade reduzida (PMR): aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária.

Pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial.

Piso podotátil: piso caracterizado pela diferenciação de cor e textura, destinado a constituir aviso ou guia perceptível por pessoas com deficiência visual ou com visão subnormal na sua localização.

Profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos dele;

Proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Possuidor: pessoa física ou jurídica, bem como o seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Pilotis: pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

Pista de acumulação interna: é a área situada internamente ao imóvel, destinada à parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Potencial Construtivo: é a Área Construída Líquida máxima permitida para determinado terreno.

Rampa acessível: inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido do fluxo de pedestres com declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento).

Rampa de veículos: parte da rua ou passagem provida de rebaixamento de calçada e guia para acesso de veículos entre a rua e uma área específica ou não trafegável.

Rebaixamento de calçada e meio-fio: rampa construída ou instalada no passeio, destinada a promover a concordância de nível entre o passeio e o leito carroçável.

Rota acessível: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os elementos e espaços internos ou externos de um local e pode ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Rota acessível interna: pode incorporar circulações de uso comum, composto por rampas, elevadores, entre outros.

Rota acessível externa: pode incorporar estacionamentos, calçadas e rebaixamentos, faixas de travessia de pedestres, composto por faixas elevadas, rampas, entre outros.

Saliência: elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro, tais como aba horizontal e vertical, ornamento escultural.

Servidão: é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, que foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes.

Sótão: parte da edificação entre o forro e o telhado.

Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

Sobreloja – Piso elevado e integrado a uma loja desde que não ultrapassem 50% da área da mesma.

Taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;

Taxa de permeabilidade: é a porcentagem mínima da área total do terreno a ser mantida descoberta em terreno natural e dotada de tratamento permeável do terreno.

Testada do imóvel: largura do lote voltada para a via pública.

Uso comum: espaço ou compartimento de uso coletivo, comum aos usuários da edificação.

Uso do Solo: Tipo de utilização de parcelas do solo urbano por determinadas atividades dentro de uma zona específica;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura do Município de Tanguá

GABINETE DO PREFEITO

Uso permissível: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

Uso permitido: uso adequado às zonas;

Uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação.

Uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;

Uso restrito: espaço, compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas.

Usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança.

Zoneamento: Consiste em subdividir a área urbana do município de Tanguá, em zonas de acordo com as suas potencialidades, para as quais o uso permitido será o especificado e a ocupação adequada será definida pelos índices e parâmetros urbanísticos desta Lei, seguindo critérios urbanísticos e ambientais estabelecidos pelo Plano Diretor;