



**FASE 4 - PLANO DE AÇÃO E  
INSTITUCIONALIZAÇÃO DO  
PLANO DIRETOR**

## **PRODUTO 6 (FINAL)**

**VOLUME 2/7**

- Anteprojeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo



## **ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (REVISÃO FINAL)**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho/RO e legislação urbanística complementar, no âmbito do Contrato nº 014/PGM/2018.

**Setembro de 2019**

## EQUIPE TÉCNICA

### Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO

**Prefeito** - Hildon de Lima Chaves

**Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão** - Luiz Guilherme Erse da Silva

**Secretário Adjunto Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Supervisor da Revisão do Plano Diretor Participativo Municipal** – José Cantídio Pinto

#### EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL – ETM

Raísa Tavares Thomaz	SEMPOG	Jane Carvalho Cardoso	SEMUSA
Raymundo José Fraga Junior	SEMPOG	Salustiano Freitas F. Neto	SEMUSA
Matheus das Neves Moura	SEMPOG	Wellington C. Cunha	SEMI/SEMA
Camila Fávero Loss	SEMPOG	Otávio Augusto F.Ferreira	SEMI/SEMA
Iasmin de Magalhães O. Lopes	SEMPOG	Maiara Marjore R. P. Marini	EMDUR
Sintya Franciane Lopes Santos	SEMPOG	César Afonso da F. Salomão	EMDUR
Zenildo Alves S. de Carvalho	SGG	Fernanda Rocha Pinheiro Rodrigues	SEMUR
Devonildo de Jesus Santana	SGG	Carime Afonso dos S. Leite	SEMUR
Luiz Carlos Coelho de Menezes	SEMAGRIC	Diogo H. Costa Fonseca	SEMUR
Joana D'arc Alves do Nascimento	SEMAGRIC	Emanuel Pontes Meireles	SEMUR
Osmair Oliveira dos Santos	SEMED	Marcelino M. Mazalli Mariano	SEMES
Marcia Andréia Lima Lucas	SEMED	Jamiely Barboza Trindade	SEMDESTUR
Máximo Araújo de Mesquita	SEMASF	Lô Ruama do Nascimento Salvador de Albuquerque	SEMDESTUR
Deivisson Gonçalves de Souza	SEMASF	Thalysson João Rodrigues Pereira	SEMISB
Maria Sandra Bandeira	SEMFAZ	Camila Afonso dos Santos	SEMISB
Huéliton Mendes Rodrigues	SEMFAZ		
Iduméa Luciane W. Rocha	SEMFAZ		
Altair dos Santos Lopes	FUNCULTURAL		
Karina de Oliveira	FUNCULTURAL		
José Liberato dos Santos Neto	SEMTRAN		
Francisco Ernesto Coutinho Ciarini	SEMTRAN		

## EQUIPE TÉCNICA

### Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM

**Superintendente Geral** - Paulo Timm

**Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente** - Alexandre Santos

#### EQUIPE TÉCNICA DO IBAM

Ricardo Moraes	Arquiteto Urbanista	Supervisão Técnica / Consultor para revisão do Código de Obras e Edificações e do Anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano
Henrique Barandier	Arquiteto Urbanista	Coordenador Técnico
William Resende	Engenheiro	Assistente de Coordenação/ Consultor para Mobilização Social
Maria Beatriz Dallari	Bióloga	Assistente de Coordenação/ Consultora em Gestão Ambiental
Marcia Costa	Psicóloga	Consultora de Capacitação
Clarice Antoun	Economista	Consultora em Economia
Eliana Junqueira	Arquiteta Urbanista	Consultora em Habitação e Regularização Fundiária
Patrícia Finamore	Engenheira Ambiental	Consultora em Saneamento Básico
Karin Segala	Assistente Social	Consultora em Gestão de Resíduos Sólidos
Luciana Hamada	Arquiteta Urbanista	Consultora em Clima Urbano e para revisão do Código de Obras e Edificações
Gustavo Partezani	Arquiteto Urbanista	Consultor de Mobilidade
Lincoln Botelho da Cunha	Arquiteto Urbanista / Bacharel em Direito	Consultor em licenciamento urbano e Código de Obras e Edificações
Eduardo Domingues	Advogado	Consultor Jurídico
Paulo Januzzi	Demógrafo	Consultor em estudos de projeções populacionais
Enrico Martignoni	Demógrafo	Consultor em estudos de projeções populacionais
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Sistema de Informações geográficas
Jéssica Ojana	Arquiteta Urbanista	Estudos urbanísticos
Juliana Leite	Cientista Social	Consultora em perspectiva de gênero no planejamento urbano
Edjales Benício de Brito	Tecnólogo em Gestão Ambiental	Consultor em Gestão Ambiental
Israel Ribeiro	Arquiteto urbanista	Representante local
Ana Carolina de Souza	Estagiária de Arquitetura e Urbanismo	
Leonardo Amaral	Estagiário de Geografia	

# SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS.....</b>	<b>9</b>
Seção I Das Disposições Gerais.....	9
Seção II Dos Núcleos Urbanos dos Distritos.....	10
<b>CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES.....</b>	<b>11</b>
Seção I Da Composição dos Usos e Atividades.....	11
Seção II Das Atividades e Edificações Desconformes.....	13
<b>CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>14</b>
Seção I Do Potencial Construtivo.....	14
Seção II Dos Parâmetros Urbanísticos.....	16
Subseção I Disposições Gerais.....	16
Subseção II Do Lote Mínimo e Do Lote Máximo.....	18
Subseção III Da Testada Mínima.....	18
Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade.....	18
Subseção V Da Taxa de Ocupação.....	19
Subseção VI Do Gabarito e Da Altura Máxima das Edificações.....	19
Subseção VII Dos Afastamentos Frontal, Laterais e de Fundos.....	20
Subseção VIII Dos Lotes Áreas Sujeitas a Inundação.....	20
<b>CAPÍTULO V DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO VI DAS VILAS URBANAS.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO VIII DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO AEROPORTO.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO IX DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).....</b>	<b>23</b>
Seção I Da Aplicação.....	23
Seção II Dos Procedimentos e Imposições.....	25
Seção III Da Elaboração do EIV.....	27
Seção IV Da Conclusão do Processo.....	30
<b>CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>31</b>

<b>ANEXO 1. GLOSSÁRIO.....</b>	<b>35</b>
<b>ANEXO 2. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS.....</b>	<b>39</b>
<b>ANEXO 3. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA .....</b>	<b>53</b>
<b>ANEXO 4. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>55</b>

## **Lei Complementar Municipal nº .... de ... de ..... de ....**

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Porto Velho/RO e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Porto Velho aprova e eu sanciono a seguinte lei complementar:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** O uso e a ocupação do solo para fins urbanos atenderão princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho (Plano Diretor), à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei, para elaboração, análise e aprovação de planos, projetos, autorizações e licenciamentos, conforme com o inciso XIII do Art. 7º e Art. 65 da Lei Orgânica Municipal, assegurados o interesse público e a função social da Cidade e da propriedade urbana.

**Art. 2º** São diretrizes gerais de uso e ocupação do solo para a Macrozona Urbana:

- I. Conter a dispersão da urbanização, promovendo o desenvolvimento da Cidade sobre a malha urbana já implantada;
- II. Induzir o aproveitamento de terrenos vazios e imóveis subaproveitados, tais como construções desocupadas e/ou em ruínas, prioritariamente na área situada ente o Rio Madeira e Avenida Guaporé e entre as Avenidas Migrantes e Rio de Janeiro;
- III. Orientar o maior adensamento do solo urbano e conceder incentivos aos usos mistos prioritariamente ao longo de vias Arteriais, além da Avenida Jorge Teixeira, de forma articulada com o sistema de transporte coletivo e com intervenções de qualificação paisagística das vias;
- IV. Aumentar o Índice de área verde e de cobertura vegetal no perímetro urbano.
- V. Investir na qualificação dos espaços públicos da cidade, tratando de forma integrada implantação e melhoria de calçadas, arborização urbana, iluminação pública;
- VI. Adotar as cotas conhecidas de cheia do Rio Madeira como referências para orientar o uso e ocupação do solo e as prioridades de intervenção nas áreas ocupadas sujeitas a inundação e nas áreas suscetíveis a processos erosivos;
- VII. Promover a proteção e valorização dos igarapés e considerá-los como condicionantes no direcionamento da urbanização;

- VIII. Priorizar as áreas de maior densidade demográfica, em especial nas regiões leste e sul da cidade de Porto Velho, nos investimentos em infraestrutura de saneamento básico e implantação de praças, áreas verdes e equipamentos públicos;
- IX. Reconhecer e valorizar o conjunto arquitetônico e paisagístico do Centro Histórico na estruturação da política de preservação do patrimônio histórico e cultural de interesse local, por meio da qualificação dos espaços públicos, orientações técnicas à recuperação de imóveis, promoção de atividades culturais, entre outras iniciativas;
- X. Promover intervenções e ações que contribuam para a relação positiva entre a cidade e o Rio Madeira, entendido como bem de valor inestimável para a população de Porto Velho;
- XI. Induzir à multiplicação de áreas verdes e "ilhas de frescor" de modo a contribuir para o conforto térmico da Cidade;
- XII. Adotar soluções, tanto na legislação urbanística como na ação pública, que favoreçam a distribuição de habitações de interesse social em diferentes bairros na malha urbana existente;
- XIII. Restringir a implantação de empreendimentos que bloqueiam excessivamente a permeabilidade da malha urbana, bem como soluções urbanísticas que resultem em grandes extensões de ruas exclusivamente entre muros.

**Art. 3º.** Os critérios de uso e ocupação do solo urbano, adicionais àqueles já estabelecidos no Plano Diretor, e os procedimentos quanto ao licenciamento urbanístico definidos nesta Lei têm por objetivos:

- I. Orientar o desenvolvimento urbano de Porto Velho de forma sustentável;
- II. Contribuir para qualidade ambiental urbana de Porto Velho, considerando características climáticas e dinâmicas socioeconômicas locais, bem como singularidades de cada Zona Urbana estabelecida no Plano Diretor;
- III. Assegurar a coerência entre as diretrizes do Plano Diretor, os parâmetros estabelecidos para o parcelamento do solo urbano e os padrões de uso e ocupação do solo em Porto Velho.

**Parágrafo único.** Os dispositivos contidos nesta lei se aplicam em toda a Macrozona Urbana delimitada no Plano Diretor e em Zonas de Urbanização Específica nele indicadas ou que vierem a ser criadas.

**Art. 4º.** São partes integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

- I. Anexo 1. Glossário;
- II. Anexo 2. Enquadramento das Atividades nos Usos;
- III. Anexo 3. Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana;
- IV. Anexo 4. Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

## **CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS**

### **Seção I Das Disposições Gerais**

**Art. 5º.** Para fins da aplicação desta Lei, a Macrozona Urbana é subdividida nas seguintes zonas urbanas, conforme definições do Plano Diretor:

- I. Zona Beira Rio;
- II. Zona de Proteção dos Igarapés;
- III. Zona Portuária;
- IV. Zona de Ocupação Prioritária;
- V. Zona de Consolidação da Urbanização;
- VI. Zona de Integração Urbana e Social;
- VII. Zona de Expansão Urbana;
- VIII. Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural;
- IX. Zona Especial de Interesse Institucional;
- X. Zona Especial de Interesse Social;
- XI. Zona Especial de Interesse Indígena.

**Parágrafo único.** Integra, ainda, a Macrozona Urbana a Área do Aeroporto, destinada aos usos de interesse da infraestrutura aeroportuária e usos institucionais de interesse do Município.

**Art. 6º.** Nas vias ou trechos de vias que constituírem limite entre zonas urbanas diferentes, a divisa será dada pelo eixo da via, ficando cada lado da via submetido às regras

estabelecidas para a zona correspondente em relação à aplicação de parâmetros urbanísticos e enquadramento de usos e atividades.

**Art. 7º.** Nos lotes que possuírem mais de uma testada será adotado o conjunto de parâmetros de uso e ocupação do solo aplicável à via correspondente à inscrição imobiliária do imóvel, exceto os afastamentos que deverão corresponder àqueles definidos para cada via a este lindeira.

**Art. 8º.** Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC) serão aqueles estabelecidos na Lei Específica que a criar para implantação do respectivo projeto urbano, sendo válidos apenas durante seu período de vigência.

**Art. 9º.** Os Núcleos Urbanos dos Distritos poderão ser objeto de planos urbanísticos específicos, que estabelecerão seu zoneamento próprio, sistema viário e indicarão prioridades de ação.

**Parágrafo único.** O plano urbanístico de que trata o *caput* deste artigo contará com a participação da comunidade local em seu processo de elaboração e poderá revisar a delimitação do Núcleo Urbano indicada no Plano Diretor, bem como estabelecer parâmetros urbanísticos específicos adequados a este.

## **Seção II** **Dos Núcleos Urbanos dos Distritos**

**Art. 10.** Na ausência de lei específica que estabeleça regras próprias de uso e ocupação do solo conforme admite o Plano Diretor, as construções nos Núcleos Urbanos dos Distritos observarão os seguintes critérios básicos:

- I. Terão no máximo dois pavimentos;
- II. Deverão ocupar no máximo 70% (setenta por cento) do terreno em que se situam;
- III. Não poderão avançar sobre a via pública;
- IV. Serão admitidos usos não residenciais de grau de impacto até Nível 2;
- V. Quando se tratar de uso residencial multifamiliar ou uso não-residencial, deverão ser atendidas necessariamente as disposições no Código de Obras e Edificações (COE).

**§1º.** Em terrenos voltados para a Rodovia BR-364 ou vias marginais, serão admitidos usos não residenciais de grau de impacto de Nível 3 e de Nível 4, neste caso exceto o uso industrial.

**§2º.** No âmbito de Programa de Assistência Técnica para acompanhamento de construções, reformas ou ampliações, o Município poderá orientar soluções adaptadas à realidade de

cada Núcleo Urbano e das famílias beneficiadas, instituindo ou não Zonas de Especial Interesse Social.

**Art. 11.** Os critérios de enquadramento de usos constantes do Anexo 5 da Lei Complementar 431, de 4 de outubro de 2011, que dispõe sobre criação do Núcleo Urbano “Nova Mutum Paraná” e do “Pólo Industrial Nova Mutum Paraná”, que estabelece normas relativas ao uso e ocupação do solo destas áreas no Município de Porto Velho, Distrito de Jaci Paraná e dá outras providências, serão compatibilizados com os critérios adotados no Anexo 1 desta Lei até 30 (trinta) dias após a aprovação da mesma.

### **CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES**

#### **Seção I Da Composição dos Usos e Atividades**

**Art. 12.** Para aplicação das normas de uso e ocupação do solo, considera-se a seguinte categorização de usos:

- I. Uso Residencial;
- II. Uso Não-Residencial;

**§1º.** O uso residencial é aquele destinado à moradia, sendo caracterizados como unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

**§2º.** Os usos não-residenciais são aqueles caracterizados como comercial, de serviços, industrial ou institucional;

**§3º.** A conjugação de atividades e/ou usos diferentes em um mesmo imóvel ou empreendimento sujeitam-se às condições de compatibilidade e aos critérios de enquadramento de atividades previstos nesta Lei.

**Art. 13.** Os usos não-residenciais são classificados conforme o grau de impacto sobre o meio urbano, de acordo com a seguinte graduação:

- I. Nível 1 - uso de serviços e industrial artesanal com impacto irrelevante e as seguintes características:
  - a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;
  - b) não geram fluxo de veículos ou de público significativo;

- c) área construída da edificação residencial licenciada igual ou menor a 300m<sup>2</sup>(trezentos metros quadrados);
- II. Nível 2 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:
- a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) compatíveis com a vizinhança do uso residencial;
- III. Nível 3 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:
- a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte, exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;
- IV. Nível 4 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:
- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;
- V. Nível 5 - uso industrial e de logística com impacto severo e as seguintes características:
- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) incompatíveis com os demais usos.

**§1º.** Independentemente do grau de impacto dos usos e atividades sobre o meio urbano, serão observadas as exigências relativas ao licenciamento sanitário e ambiental, bem como normas de segurança e combate a incêndio, sempre que aplicável.

**§2º.** O Município poderá adotar procedimentos específicos para a tramitação de processos relativos a empreendimentos que requerem diferentes licenças, observado seu grau de impacto.

**Art. 14.** Os usos e atividades não residenciais estão enquadrados quanto à sua natureza e nível de impacto no Anexo 2 desta Lei.

**§1º.** Atividades não constantes do Anexo 2 terão seu enquadramento efetuado conforme similaridade de natureza, funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas nele previstas e, em caso de dúvida ou complexidade para enquadramento por similaridade, estudos técnicos e/ou consulta a especialistas deverão ser acionados, de forma a dirimi-la.

**§2º.** Com base nos enquadramentos feitos por similaridade, o Executivo Municipal editará decreto para inclusão de novas atividades no Anexo 2 desta Lei, de acordo com entendimentos adotados no licenciamento urbanístico.

**Art. 15.** Os usos e as atividades permitidos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo 3 desta Lei.

**Art. 16.** No caso de equipamentos urbanos ou comunitários de grande porte, o Município poderá instituir Zonas Especiais de Interesse Público com regras urbanísticas especiais para a área do empreendimento e seu entorno, se for o caso.

**§1º.** A criação da Zona Especial de Interesse Público deve estar associada a um ou mais empreendimentos claramente identificados e de relevância justificada.

**§2º.** O empreendimento localizado em Zona Especial de Interesse Público dependerá de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso seja enquadrado em algum dos critérios para aplicação do instrumento.

**§3º.** Na hipótese de desistência da implantação do empreendimento que justificou a criação da Zona Especial de Interesse Público, esta será extinta e prevalecerão, na área, as regras gerais de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

## **Seção II**

### **Das Atividades e Edificações Desconformes**

**Art. 17.** São consideradas atividades desconformes aquelas regularmente licenciadas nos termos da legislação anterior e que estejam em desacordo com as normas de uso do solo previstas nesta Lei.

**§1º.** As atividades desconformes poderão ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

**§2º.** Fica assegurada a renovação da licença nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, cumpridas as exigências de redução das desconformidades.

**Art. 18.** Atividade compatível é aquela que, apesar de não se enquadrar entre as atividades permitidas para a zona ou via em que se situa, apresenta condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam a zona ou via e não gera conflitos com a vizinhança.

**§1º.** A ampliação ou reforma de edificação que abrigue atividade desconforme estará condicionada a avaliação de sua compatibilidade, pelo órgão municipal competente.

**§2º.** Quando se tratar de atividade desconforme compatível, o órgão municipal competente poderá condicionar a licença para ampliação ou reforma da edificação à adoção de medidas para redução do impacto do funcionamento da atividade no meio urbano.

**Art. 19.** Atividade incompatível é aquela que não se enquadra nas atividades permitidas para a zona em que se situa e que pode descaracterizá-la e/ou gerar conflitos com a vizinhança.

**Parágrafo único.** São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificação que abrigue atividade incompatível, exceto quando se tratar de obras de segurança, higiene, acessibilidade ou que promovam a redução do grau de incompatibilidade.

**Art. 20.** São consideradas edificações desconformes aquelas preexistentes à vigência desta Lei que não atendam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e legislação dele decorrente, para as respectivas zonas ou vias em função de suas destinações específicas e seus aspectos edilícios próprios.

**§1º.** Fica vedada obra de reforma com ampliação de área construída em edificações desconformes, salvo quando necessária para manutenção da edificação, segurança, higiene ou de adaptação às normas de acessibilidade.

**§2º.** Admite-se a alteração de uso em edificações desconformes, desde que o novo uso seja admitido na zona e via em que se situe o imóvel, respeitadas as disposições do COE aplicáveis.

**§3º.** Fica assegurada a renovação de licença das atividades abrigadas nas edificações desconformes aprovadas em data anterior à vigência desta Lei.

## **CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Seção I Do Potencial Construtivo**

**Art. 21.** O Potencial Construtivo de um terreno urbano é determinado pelos Coeficientes de Aproveitamento definidos no Plano Diretor e condicionado pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei, assim como por limitações impostas pela legislação ambiental, de

parcelamento do solo para fins urbanos e normas de segurança contra incêndio, no que couber.

**§1º.** O Potencial Construtivo Básico de um terreno urbano é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) definido no Plano Diretor e pode ser exercido sem ônus para o interessado.

**§2º.** O Potencial Construtivo Máximo de um terreno urbano é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no Plano Diretor e só poderá ser exercido por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), respeitadas as isenções ou exceções previstas no Plano Diretor ou na hipótese de aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC).

**§3º.** A OODC incidirá sobre toda a área construída computável acima do Potencial Construtivo Básico, de acordo com o projeto apresentado para licenciamento.

**§4º.** O proprietário do imóvel não fará jus a nenhum tipo de indenização na hipótese de a combinação de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno impossibilitarem o integral aproveitamento básico ou máximo permitidos.

**§5º.** Na hipótese de obras de ampliação de construções regulares existentes antes da vigência desta lei, a OODC será cobrada apenas sobre a nova área a ser construída, se for o caso.

**Art. 22.** A edificação acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, nas Zonas em que o Plano Diretor prevê Coeficiente de Aproveitamento Máximo, fica condicionada à regulamentação e implementação dos procedimentos de cobrança da OODC.

**Art. 23.** O cálculo da área construída computável englobará todas as edificações do lote, existentes e projetadas, excluindo-se:

I. As áreas destinadas ao provimento de serviços e funcionamento da edificação, tais como:

- a. cisternas e caixas d'água;
- b. reservatórios de coleta de águas pluviais;
- c. casa de bombas;
- d. casa de máquinas de elevadores;
- e. áreas comuns de circulação horizontal ou vertical em imóveis com mais de uma unidade;

- f. pontos de coleta e depósito de lixo;
  - g. transformadores, geradores e medidores;
  - h. central de gás;
  - i. central de ar condicionado;
  - j. bicicletários externos à edificação e similares.
- II. Em edificações residenciais uni ou bifamiliares, a área de garagem coberta destinada à guarda de 1 (um) veículo se unifamiliar e de 2 (dois) veículos quando bifamiliar e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos;
- III. Em edificações residenciais multifamiliares, a área destinada a vagas obrigatórias de garagem de acordo com a legislação municipal, a área de estacionamento de veículos em subsolo e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos, as áreas destinadas ao lazer dos moradores se descobertas;
- IV. Em edificações não residenciais, a área destinada a vagas obrigatórias de garagem de acordo com a legislação municipal, a área de estacionamento de veículos em subsolo, os pátios de manobra e descarga.
- V. A área ocupada por solução para provimento da acessibilidade externa ao corpo principal da edificação.

**Parágrafo único.** Nos casos em que houver doação ao Município de partes de terreno necessárias à implantação de recuos ou à abertura de logradouros públicos pela Prefeitura, será considerada a área original do terreno, isto é, aquela anterior à doação da parte mencionada, para o cálculo do Potencial Construtivo Básico e Máximo, devendo os demais parâmetros urbanísticos ser calculados a partir das dimensões resultantes após a doação.

## **Seção II** **Dos Parâmetros Urbanísticos**

### Subseção I Disposições Gerais

**Art. 24.** Além do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definidos no Plano Diretor para cada zona urbana, são considerados os seguintes parâmetros para o controle da intensidade da ocupação do solo urbano e do potencial construtivo dos lotes:

- I. Lote Mínimo e Lote Máximo;

II. Testada Mínima;

III. Taxa de Permeabilidade;

IV. Taxa de Ocupação;

V. Gabarito e Altura Máxima das Edificações;

VI. Afastamentos frontal, de fundos e laterais.

**§1º.** Os parâmetros urbanísticos listados nos incisos I a VI, bem como as ressalvas cabíveis, estão definidos no Anexo 4 desta Lei.

**§2º.** Os parâmetros urbanísticos são definidos em função da categoria da via, podendo, assim, haver diferenciação de intensidade do uso e de ocupação admitidas dentro de uma mesma zona urbana.

**§3º.** Em Zonas Especiais propostas pelo Executivo Municipal poderão ser adotados parâmetros urbanísticos específicos, adequados aos objetivos pretendidos, ouvido o CONCIDADE, e que deverão ser instituídos por meio de lei específica.

**§4º.** Em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) os parâmetros urbanísticos definidores da intensidade de ocupação serão estabelecidos em lei específica, de acordo com o respectivo projeto de implantação e/ou de regularização urbanística e/ou fundiária.

**§5º.** O Município poderá fixar e/ou instituir por decreto:

I. Faixas de recuo junto a qualquer testada de terreno em áreas urbanas consolidadas ou em fundos de lotes junto a igarapés, cuja largura será definida a partir de estudos para instalação, prolongamento ou adequação de via pública e/ou formação ou expansão do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos de Porto Velho;

II. Projetos viários sobre áreas privadas para abertura, extensão ou interligação de vias, devendo os parâmetros das faixas correspondentes serem adotadas no licenciamento urbanístico.

**§6º.** Em grupamentos de edificações, os parâmetros urbanísticos aplicam-se ao terreno como um todo e não à cada uma das frações ideais condominiais, respeitadas as condições exigências estabelecidas no COE.

Subseção II  
Do Lote Mínimo e Do Lote Máximo

**Art. 25.** O Lote mínimo ( $L_{min}$ ) corresponde à área mínima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

**Art. 26.** O Lote máximo ( $L_{max}$ ) corresponde à área máxima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos, inclusive quando se tratar de remembramento de lotes existentes.

Subseção III  
Da Testada Mínima

**Art. 27.** A Testada Mínima corresponde à dimensão mínima admitida para o alinhamento frontal de um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

Subseção IV  
Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 28.** A Taxa de Permeabilidade ( $T_{xp}$ ) determina a relação percentual mínima exigida entre a parcela do lote a ser mantida obrigatoriamente livre de impermeabilização e a área total do terreno, tendo por objetivo a reserva de áreas no interior dos lotes com as seguintes finalidades:

- I. O incremento das áreas verdes da Cidade de Porto Velho e dos Distritos;
- II. A reposição da vegetação do Bioma Amazônia, contribuindo para a biodiversidade;
- III. A mitigação e/ou adaptação da Cidade de Porto Velho e áreas urbanas dos Distritos aos eventos extremos, em especial como coadjuvante do controle das cheias e alagamentos;
- IV. A adesão às estratégias de condicionamento passivo para promoção do conforto térmico da edificação ou empreendimento, em razão das características bioclimáticas de Porto Velho;
- V. A ampliação do potencial de sequestro de carbono das áreas urbanas do Município e de filtragem de poluentes;
- VI. A promoção do conforto térmico na Cidade, da qualidade do ar e da mitigação das emissões de gases de efeito estufa (GEE);
- VII. A distribuição equilibrada de áreas livres no interior das quadras;
- VIII. A contribuição à capacidade de percolação das águas pluviais da Cidade de Porto Velho.

**§1º.** Serão consideradas no cálculo da Taxa de Permeabilidade (T<sub>px</sub>) as seguintes áreas:

- I. Áreas de Preservação Permanente florestadas ou suas partes;
- II. Áreas com vegetação nativa preservada ou suas partes;
- III. Faixas *non aedificandi* ao longo das calhas naturais de drenagem, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (LPSU);
- IV. Outras áreas ou faixas *non aedificandi*, a critério do órgão competente pelo licenciamento;
- V. Áreas correspondentes à projeção de prismas de ventilação e iluminação sobre o solo, desde que vegetadas ou dotadas de pavimento do tipo drenante, nas condições estabelecidas no COE.

**§2º.** Independentemente do uso da edificação, admite-se que até 50% (cinquenta por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização poderá ser recoberta por deck vazado e/ou concregrama e/ou ter assentado piso drenante com capacidade de percolação mínima de 80% (oitenta por cento).

Subseção V  
Da Taxa de Ocupação

**Art. 29.** A Taxa de Ocupação (T<sub>xo</sub>) determina a relação máxima admitida entre a projeção horizontal da(s) edificação(s) sobre o lote, incluindo subsolo, e a área do mesmo.

Subseção VI  
Do Gabarito e Da Altura Máxima das Edificações

**Art. 30.** O Gabarito (GAB) estabelece o número máximo de pavimentos que é permitido em uma edificação.

**Parágrafo único.** Excluem-se do cálculo do gabarito os pavimentos em subsolo ou em pavimentos inferiores à cota de soleira no caso de edificações situadas nos terrenos em declive, bem como elementos tais como chaminé, dutos de exaustão, casas de máquinas, caixa d'água, platibanda entre outros destinados ao funcionamento da edificação situados na cobertura.

**Art. 31.** A altura máxima das edificações é definida em metros e estabelece o limite a ser respeitado por todos os elementos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro medido a partir do ponto médio da testada do lote.

**Parágrafo único.** As edificações situadas na Área de Influência do Aeroporto observarão as restrições de altura impostas pelos regulamentos federais pertinentes, de acordo com o disposto no artigo 39 desta lei.

Subseção VII  
Dos Afastamentos Frontal, Laterais e de Fundos

**Art. 32.** Os afastamentos determinam as distâncias mínimas e obrigatórias a se manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- I. A partir da testada do lote, afastamento frontal;
- II. A partir das divisas laterais do lote, afastamento lateral;
- III. A partir da divisa de fundos do lote, afastamento de fundos.

**§1º.** É permitida a projeção de elementos em balanço, elementos vazados ou retráteis, estacionamento e guarda de veículos, bem como instalações destinadas a drenagem distribuída e coleta de água pluviais, de acordo com as disposições do COE/PV e os regulamentos aplicáveis.

**§2º.** É permitida a construção de edícula de até 45m<sup>2</sup> no fundo do lote conforme disposições do COE/PV, integrando-se sua construção aos cálculos de área construída e Taxa de Ocupação (Txo).

Subseção VIII  
Dos Lotes Áreas Sujeitas a Inundação

**Art. 33.** Os lotes localizados em áreas sujeitas a inundação que vierem a ser fixadas pelo Município se submetem às seguintes restrições:

- I. A área total edificável ficará limitada ao índice admitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
- II. Não será autorizado o uso residencial multifamiliar ou qualquer outro uso com mais de 3 (três) pavimentos;
- III. O nível dos pavimentos habitáveis da edificação não poderá ser inferior ao da cota de referência adotada na delimitação das áreas sujeitas a inundação.

## CAPÍTULO V DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

**Art. 34.** A previsão do número mínimo de vagas para veículos, segundo a destinação de uso e atividades da edificação são aquelas definidas na Lei Municipal nº 747 de 19 de dezembro de 2018 e suas alterações.

**§1º.** As exigências de vagas de estacionamento de veículos deverão ser aplicadas para novas edificações e para aquelas com mudança de uso, reformadas ou não, exceto quando:

- I. Se tratar de atividades classificadas como graus de impacto de Nível 1 ou 2;
- II. Se tratar de bens de interesse histórico e cultural ou imóvel situado em Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural.

**§2º.** O Município poderá adotar medidas para desincentivar o uso de automóveis, incluindo a revisão de exigências de vagas de estacionamento de veículos.

## CAPÍTULO VI DAS VILAS URBANAS

**Art. 35.** As vilas urbanas devem atender aos seguintes requisitos e parâmetros específicos, sem prejuízo das demais exigências aplicáveis previstas nesta Lei e no COE/PV:

- I. Área máxima do terreno destinado à vila urbana igual a 5.625,00 m<sup>2</sup> (cinco mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);
- II. Testada mínima do acesso direto à vila urbana voltada totalmente para a via pública oficial igual a 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros);
- III. Fração ideal mínima correspondente a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- IV. Face principal da unidade residencial com face voltada para a área de circulação interna da vila urbana e testada mínima de 10m (dez metros);
- V. Taxa de ocupação máxima no interior do terreno correspondente à unidade residencial igual a 85% (oitenta e cinco por cento);
- VI. Taxa de impermeabilização no interior do terreno correspondente à unidade residencial igual a no mínimo de 10% (dez por cento) de sua área total;
- VII. Taxa de impermeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento) do total da área do empreendimento.

VIII. Gabarito máximo da edificação 2 (dois) pavimentos, sendo admitido o uso de mezanino e/ou do sótão ou ático sob o telhado.

**Parágrafo único.** Vilas com até 6 (seis) unidades residenciais autônomas ficam dispensadas da previsão de vagas para estacionamento de veículos.

## **CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 36.** Além das condições previstas na LPSU e no COE aplicáveis, os condomínios de lotes se submetem aos requerimentos quanto ao uso e ocupação do solo desta Lei.

**Art. 37.** Nas unidades territoriais de uso exclusivo de cada condômino, correspondente ao lote, incidirão as seguintes disposições específicas:

- I. Aplica-se o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), único e restrito, igual a um, não sendo admitida qualquer variação para maior;
- II. É proibida destinação individual do lote para uso residencial multifamiliar;
- III. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados em lotes voltados para o sistema de circulação interno do condomínio de lotes serão aqueles definidos para as vias locais da zona correspondente.
- IV. Conforme previsto na LPSU, no caso de lote com acesso direto voltado para logradouro público, poderá ser aplicado o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para a via em que se situar.

**Art. 38.** A área máxima do condomínio de lotes é definida por zona, da seguinte forma:

- I. Em Zona Beira Rio, até 45.000m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil metros quadrados);
- II. Em Zona de Ocupação Prioritária, até 45.000m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil metros quadrados);
- III. Em Zona de Consolidação da Urbanização, até 67.500m<sup>2</sup> (sessenta e sete mil e quinhentos metros quadrados);
- IV. Em Zona de Integração Urbana e Social, até 67.500m<sup>2</sup> (sessenta e sete mil e quinhentos metros quadrados);
- V. Em Zona de Expansão Urbana, até 225.000m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** Fica proibida a implantação de condomínio de lotes nas demais zonas urbanas.

## **CAPÍTULO VIII DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO AEROPORTO**

**Art. 39.** Novas construções na Área de Influência do Aeroporto, definida por regulamentos federais, deverão considerar as limitações de uso e ocupação do solo e as orientações construtivas estabelecidas nos planos aeroportuários pertinentes.

**§1º.** O Município poderá editar normas específicas sobre a matéria do *caput* deste artigo com o objetivo de facilitar a identificação, a consulta e o cumprimento dos regulamentos federais.

**§2º.** Quando da reforma ou ampliação de edificação existente, o Município poderá exigir o atendimento aos regulamentos federais de que trata este artigo.

## **CAPÍTULO IX DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

### **Seção I Da Aplicação**

**Art. 40.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades que requerem análise, no caso concreto, das condições de aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos vigentes em razão de seu potencial impacto à vizinhança ou, subsidiariamente, à Cidade, conforme determinações deste Capítulo.

**§1º.** A vizinhança, para fins de aplicação do EIV, é a área de influência do empreendimento ou atividade, seja na fase de implantação, incluindo obras, seja no seu funcionamento em curto, médio e longo prazo.

**§2º.** A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise, licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento prevista em legislação específica.

**Art. 41.** Para obtenção das licenças ou alvarás de construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao EIV os seguintes empreendimentos e atividades:

I. Em todo o território municipal:

- a) Central de abastecimento de alimentos;
- b) Complexo esportivo e de lazer, autódromo, hipódromo, estádio, parque temático;

- c) Centro de convenções, parque de exposição, resort;
- d) Presídio, penitenciária e outras instituições penais, exceto quando localizados em Área Especial de Segurança Pública.

II. Na Macrozona Urbana ou em Áreas Especiais:

- a) Centros comerciais e de serviços, shopping centers, supermercados e similares, enquadrados em Nível 4 no Enquadramento de Impactos de Usos e Atividades constante do Anexo 2 desta Lei;
- b) Rodoviárias e Terminais de transporte;
- c) Estabelecimentos de ensino fundamental, médio, de nível técnico ou superior com área construída superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou situados em terrenos acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- d) Hospital ou clínica com mais de 400 (quatrocentos) leitos, exceto quando localizados em Área Especial de Saúde;
- e) Condomínio de lotes com mais de 45.000m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil metros quadrados);
- f) Todas as Operações Urbanas Consorciadas.

**Parágrafo único.** Além daqueles especificados no *caput* deste artigo, são sujeitos à aplicação do EIV, empreendimentos considerados de potencial impacto no meio urbano por possuírem pelo menos uma das seguintes características:

- I. Estar situado em terreno com área igual ou superior a 45.000m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil metros quadrados), exceto quando localizado na Zona de Expansão Urbana ou ao longo da BR-364, no trecho entre a Macrozona Urbana e a divisa com o Município de Candeias do Jamari;
- II. Com área de construção igual ou superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);
- III. Com demanda por número de vagas de estacionamento superior a 200 (duzentas), de acordo como os critérios estabelecidos na Lei Municipal 747 de 19 de dezembro de 2018 e suas alterações.

## **Seção II** **Dos Procedimentos e Imposições**

**Art. 42.** O Município condicionará a expedição de licença de obras ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita a EIV ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos sobre o meio urbano.

**§1º.** A implantação e, conforme o caso, a manutenção de medidas mitigadoras e compensatórias será feita com recursos financeiros do interessado, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

- I. Não expedição da licença de obras ou da autorização para funcionamento, caso a implantação das medidas mitigadoras e compensatórias constitua condição prévia para esses atos;
- II. Embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;
- III. Suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;
- IV. Cassação da licença, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para o cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

**§2º.** Os prazos previstos nos incisos II a IV do §1º. deste artigo poderão ser desconsiderados em caso de grave risco à ordem urbana.

**§3º.** A partir da segunda reincidência, ao critério do órgão municipal competente, poderá ser promovido procedimento administrativo para a cassação da licença.

**§4º.** Para fins da efetividade de medidas mitigadoras e compensatórias, poderá haver flexibilização de parâmetros urbanísticos, desde que tecnicamente fundamentada e ouvido o CONCIDADE.

**Art. 43.** A elaboração do EIV, de responsabilidade do empreendedor, e a avaliação de seus resultados pelo órgão municipal competente, incluindo a fixação de medidas mitigadoras e compensatórias, deverão considerar:

- I. As diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;
- II. As estimativas, metas e parâmetros, quando existentes, relacionados aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis;

III. Os programas e projetos governamentais, propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento, atividade ou obra.

**Art. 44.** Conforme estabelecido no Plano Diretor, o Município, para evitar ou superar os impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência da atividade ou empreendimento, tais como:

- I. Ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada;
- III. Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, ciclofaixas, estacionamentos e rotas acessíveis;
- IV. Proteção acústica com mecanismos que minimizem incômodos da atividade ou empreendimento, em especial ao uso residencial existente;
- V. Recuperação e/ou manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- VI. Produção de unidades de habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em sua área de influência;
- VII. Implantação, recuperação e/ou manutenção de espaços públicos, áreas verdes urbanas, áreas de preservação permanente ou outras ambientalmente relevantes;
- VIII. Disponibilidade de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional ao longo da construção do empreendimento para moradores de baixa renda da área de influência;
- IX. Outras que se mostrem adequadas em razão do tipo de empreendimento ou atividade.

**§1º.** As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**§2º.** A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da sua implantação e funcionamento, bem como demais exigências estabelecidas pelo Município.

**§3º.** O Certificado de Conclusão da Obra, Habite-se ou o Alvará de Funcionamento só será emitido mediante comprovação da conclusão das medidas previstas no parágrafo anterior.

### **Seção III Da Elaboração do EIV**

**Art. 45.** O EIV será elaborado de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente, devendo conter:

- I. A caracterização do empreendimento ou atividade;
- II. A caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade;
- III. A caracterização dos potenciais impactos do empreendimento ou atividade, considerando o conteúdo mínimo estabelecido no Plano Diretor;
- IV. A descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

**§1º.** Para caracterização do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Localização geográfica e indicação da área de influência;
- II. Descrição das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento ou funcionamento da atividade a ser licenciada;
- III. Dados quantitativos do empreendimento ou atividade;
- IV. Compatibilização com as Estratégias e Diretrizes do Plano Diretor;

**§2º.** Para caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Descrição qualitativa da área de influência;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- III. Serviços públicos oferecidos na área de influência que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- IV. Identificação dos elementos referenciais que compõem os sistemas de mobilidade e de áreas verdes e espaços públicos previstos no Plano Diretor Municipal;
- V. Bens de interesse histórico e cultural;

VI. Planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento.

**§3º.** Para avaliação do impacto potencial do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados os seguintes aspectos:

I. Adensamento populacional:

- a) população residente estimada em caso de empreendimentos residenciais e de população frequentadora em caso de empreendimentos não residenciais;
- b) estimativas do aumento ou redução do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência, incluindo, se for o caso, projeções ao longo do tempo;
- c) caracterização da população residente e frequentadora da área de influência, atual e futura, por critérios como renda, faixa etária ou outros indicadores sociodemográficos.

II. Equipamentos urbanos e comunitários:

- a) demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a;
- b) demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;
- c) condições quantitativas ou qualitativas preexistentes na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários e prestação de serviços na área de influência frente às novas demandas;

III. Uso e ocupação do solo:

- a) tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento ou atividade;
- b) potencial do empreendimento para o favorecimento da mistura de usos e para estímulo à ocupação de terrenos vazios na área de influência;

IV. Valorização imobiliária:

- a) estimativa da valorização ou desvalorização imobiliária na área de influência decorrente do empreendimento ou atividade;

b) possíveis impactos da valorização ou desvalorização imobiliária no perfil da população residente ou usuária da área influência.

V. Geração de tráfego e demanda por transporte público:

- a) estimativa de geração e intensificação do tráfego na área de influência;
- b) demanda por transporte público;
- c) condições de tráfego e circulação de pedestres e pessoas como deficiência ou mobilidade reduzida no entorno do empreendimento ou atividade;
- d) transtornos causados na área de influência em razão do aumento do tráfego viário;

VI. Ventilação, iluminação e conforto ambiental:

- a) análise dos impactos relacionados à ventilação natural dominante, iluminação natural e variações de temperatura e umidade, que influenciam o microclima urbano na área de influência do empreendimento;
- b) avaliação da adequabilidade dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre as áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de “ilhas de calor” ou de cânions de ventos e, ainda o sombreamento das edificações vizinhas, além da análise da qualidade do ar e de geração de poluição sonora direta (gerada pelo empreendimento) e indireta, decorrente das transformações urbanas esperadas, como a intensificação de tráfego de veículos;
- c) avaliação das condições de projeto quanto ao atendimento às premissas de conforto ambiental e de acordo com as normas brasileiras que tratam o desempenho térmico, observada a Zona Bioclimática onde se insere o Município de Porto Velho.

VII. Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

- a) inserção do empreendimento no conjunto arquitetônico e paisagístico existente e valorização da paisagem cultural da Cidade;
- b) identificação dos eventuais conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno;
- c) alterações significativas à paisagem original pela movimentação de terra (tanto das área de empréstimo quanto das de descarte), e modificação das condições de e drenagem superficial do solo;

d) avaliação dos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural.

**§3º.** Quando um empreendimento ou atividade submetido ao EIV for também obrigado a apresentar Relatório de Impacto sobre o Tráfego (RIT) de acordo com o que dispõe a legislação municipal, o RIT poderá substituir o conteúdo previsto no inciso V do parágrafo anterior, devendo os dois documentos ser analisados conjuntamente pelo Município.

**Art. 46.** Considerando as características próprias do empreendimento ou atividade a licenciar, inclusive quanto à sua localização, o setor municipal competente poderá especificar aspectos que mereçam maior aprofundamento para compreensão dos potenciais impactos sobre a vizinhança e avaliação da adequação de eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, as especificações deverão ser apresentadas juntamente com as diretrizes a serem estabelecidas pelo setor municipal competente.

#### **Seção IV Da Conclusão do Processo**

**Art. 47.** O conjunto das informações e conclusões do EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequado à sua compreensão em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de modo a explicitar as características do projeto proposto, os potenciais impactos sobre a vizinhança e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

**Art. 48.** Quando o EIV for exigido para ação a ser promovida pelo Município, deverá ser elaborado antes da implantação da mesma, do início da execução das obras necessárias, ou antecedendo a licitação para execução indireta, quando for o caso.

**Art. 49.** O setor municipal competente poderá solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados no EIV, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios.

**Art. 50.** Após análise do setor municipal, o EIV e o RIV ficarão à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

**§1º.** Será publicado, resumidamente, na imprensa oficial e na página da Prefeitura na internet, o pedido de licença ou autorização com indicação sobre como se consultar o EIV e o RIV.

**§2º.** A publicação de que trata o parágrafo anterior será informada aos membros titulares e suplentes do CONCIDADE.

**Art. 51.** Será designada pelo menos uma audiência pública para discussão do EIV, quando:

- I. Houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades sem fins lucrativos da sociedade civil, tais como as representantes de classe ou movimentos sociais, associação de moradores ou demais instituições com atuação em questões urbanas e ambientais;
- II. Houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle;
- III. Houver solicitação do CONCIDADE;
- IV. O setor responsável pelo licenciamento entender conveniente;
- V. Quando se tratar de EIV de Operação Urbana Consorciada.

**§1º.** O prazo para solicitação de audiência pública é de 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir da publicação do EIV e do RIV.

**§2º.** A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

**Art. 52.** O órgão municipal competente elaborará parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização após a realização de audiência pública, quando essa for exigida.

**Parágrafo único.** Caso opine pela concessão da licença, o órgão municipal competente deverá indicar as condições a serem observadas, se for o caso, contemplando todas as alternativas.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 53.** O órgão municipal competente poderá regulamentar esta Lei pelos meios legais cabíveis com o objetivo de ordenar o processo de licenciamento e suplementar regra específica, em decorrência das imposições desta Lei.

**Art. 54.** Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

**Art. 55.** Revogam-se os artigos 19 e 20 da Lei Complementar nº 747/2018, permanecendo em vigor os dispositivos que não conflitarem com a presente Lei.

**Art. 56.** A Lei Complementar nº 747/2018 passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Dispõe sobre os procedimentos para a aprovação de projetos arquitetônicos e para a execução de obras e serviços necessários para a minimização de impacto no Sistema Viário decorrente da implantação ou reforma de edificações e da instalação de atividades - Polo Gerador de Tráfego e dá outras providências." (NR)*

*"Art. 6º As atividades e os respectivos portes adotados para enquadramento como PGT estão estabelecidos na Tabela do Anexo II desta Lei." (NR)*

*"Art. 21. O espaço mínimo necessário para estacionar cada veículo e manobrar: (NR)*

*I - será de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros e meio quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio), para automóvel; (NR)*

*II - será de 1,00m x 2,20m (um metro por dois metros e vinte centímetros), para motocicleta; (NR)*

*III - terá largura mínima de 4,0 (quatro metros) para vagas dispostas entre 0º e 45º; e de 5,0m (cinco metros) para vagas dispostas entre 46º e 90º, exclusivamente para acesso e manobra de estacionamento. (NR)*

*Parágrafo único. Qualquer alteração dessas metragens deverá estar amparada em Relatório de Impacto de Trânsito, devidamente aprovado pelo Órgão Gestor de Trânsito do município de Porto Velho.*

**Art. 57.** O item 2.5.4 do ANEXO IV, INSTRUÇÃO TÉCNICA PARA ELABORAÇÃO DO RIT, da Lei Complementar nº 747/2018 passa a vigorar com a seguinte redação:

*"2.5.4. Mapa 4 do Anexo 1 do Plano Diretor, que representa o Zoneamento Urbano"*  
**(NR)**

**Art. 58.** Ficam revogados o Anexo V e o parágrafo único do artigo 6º da Lei Complementar nº 431/ 2011.

**Art. 59.** A Lei Complementar nº 431/ 2011 passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 5º É vedada a finalidade residencial nas Zonas Industrial - ZIND e Industrial Comercial – ZIC, seja atividade de parcelamento, uso ou ocupação." (NR)*

*"Art. 6º Na Avenida Porto Velho do Núcleo Urbano "Nova Mutum Paraná" os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano serão os do Anexo I da Lei Municipal*

de Uso e Ocupação do Solo Urbano, **Lei Complementar nº xxx/xxxx** adaptados à realidade do Distrito por meio de Decreto do Executivo." **(NR)**

**Art. 60.** Esta Lei entrará em vigor no prazo de 90 dias corridos, a partir da data de sua publicação.

**Art. 61.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I. Lei Complementar nº 097 de 29 de dezembro de 1999;
- II. Decreto 13.663, de 16 de outubro de 2014.

Porto Velho, xx de xxxxx de xxxx.

xxx

Prefeito Municipal

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO  
**ANEXOS**

## ANEXO 1. GLOSSÁRIO

**Acessibilidade.** Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Área de Preservação Permanente (APP).** Segundo o Código Florestal, é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**Área total edificada.** Somatório de todas as áreas construídas de uma edificação ou edificações em um mesmo terreno.

**Área verde urbana.** Segundo o Código Florestal, Art. 3º, área verde urbana é definida como espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

**Área ou faixa non aedificandi.** Local delimitado onde não é permitido promover a ocupação ou a edificação.

**Calçada.** Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

**Cânion de ventos.** Fenômeno urbano relacionado com a canalização e o aumento da velocidade dos ventos sobre uma via em razão do efeito "muralha" conformada barreira das edificações altas e contínuas lindeiras.

**Cobertura.** Elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação.

**Condicionamento passivo.** Forma de utilizar os recursos naturais disponíveis para proporcionar condições internas agradáveis de temperatura nos ambientes.

**Conforto ambiental.** Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região -, as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar

interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

**Conforto térmico.** A sensação de bem-estar higrotérmico refere-se à satisfação que um indivíduo experimenta em relação ao ambiente que o envolve e ocorre quando se consegue manter, por intermédio das trocas higrotérmicas - radiação, condução, convecção e evaporação -, um equilíbrio entre o metabolismo do corpo e o entorno.

**Cota de soleira.** Altura da laje de piso acabada (incluindo o seu revestimento) de uma edificação em relação ao nível do terreno onde se assenta.

**Edícula.** Edificação secundária localizada no fundo do lote.

**Elemento em balanço.** Parte da edificação que se projeta no ar sem apoios.

**Equipamentos comunitários.** Edifícios e espaços destinados a abrigar o provimento de funções decorrentes de políticas públicas, como educação, saúde e lazer.

**Equipamentos urbanos.** Sistemas e redes de infraestrutura.

**Fachada.** Parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

**Ilhas de calor.** Fenômeno climático característico de áreas com intensa urbanização, fazendo com que a temperatura destes locais seja maior do que outras áreas, como por exemplo, a zona rural.

**Ilhas de frescor.** Áreas da cidade que apresentam temperaturas mais baixas, quando comparadas ao seu entorno próximo.

**Infração.** Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

**Logradouro público.** Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo ou similar mantidos pelo Poder Público e de uso comum da população.

**Lote.** Segundo a Lei 6.766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Malha urbana consolidada.** Porção do território urbano efetivamente ocupado pelo traçado viário, quadras, lotes e edificações, infraestrutura e serviços, atividades e funções que caracterizam e dão suporte à vida na cidade.

**Meio-fio.** Elemento que separa o passeio da faixa de rolamento ou leito carroçável do logradouro.

**Microclima urbano ou local.** Corresponde às variações climáticas que acontecem numa área dominada por um determinado tipo de clima, como nas cidades, cuja ação de urbanização interfere com as características do sítio e dos fenômenos climáticos, impactando os ciclos naturais que, muitas vezes, resultam em um novo regime específico e diferenciado naquele lugar.

**Mobilidade reduzida.** Pessoa que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

**Pavimento.** Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

**Percolação das águas pluviais.** Propriedade que o solo tem de infiltrar as águas das chuvas.

**Piso drenante.** Revestimento para pavimentação cujo material de confecção permite a percolação das águas para o solo em diferentes percentuais.

**Prisma de ventilação e iluminação natural.** Área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

**Qualidade do ar.** A qualidade do ar interior aceitável é definida como aquela que está livre de poluentes que possam causar irritações, desconforto ou doenças nos ocupantes de uma edificação. As recomendações referentes a uma boa qualidade do ar, de acordo com o uso e atividade a serem exercidos na edificação, são baseadas num critério de risco e também em termos de uma concentração ou uma dose máxima permitida de poluentes.

**Recuo.** Faixa *non aedificandi* localizada junto à testada interna do lote. Difere do afastamento frontal, uma vez que sobre o recuo não é permitida a projeção de partes da edificação. O recuo, em geral, destina-se à reserva de área para projetos de alargamento de vias e

passeios. Os parâmetros urbanísticos na forma de recuo e de afastamento frontal podem ser exigidos simultaneamente.

**Risco à ordem urbana.** Situações que, em virtude quer da paralisação quer da continuidade de obra ou atividade, tenham o potencial de pôr em risco a saúde ou a vida da população, provocar dano irreparável a patrimônio protegido, causar desabamentos, deslizamento de terra, inundação, contaminação ou tenham potencialmente outras consequências semelhantes, a critério da Administração.

**Testada do lote.** Alinhamento do terreno ou lote junto à via ou logradouro público, constituindo-se na fronteira entre o espaço público e o privado.

**Via pública.** Espaço público de circulação de pessoas e veículos.

**Vila urbana.** Conjunto de edificações formalmente similares de uso unifamiliar ou bifamiliar, geralmente geminadas, com um ou dois pavimentos, enfileiradas ao longo de uma rua, pátio ou acesso particular comum e exclusivo dos moradores.

## ANEXO 2. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS

### NÍVEL 1. ATIVIDADES DE IMPACTO IRRELEVANTE

Nível 1 - uso de serviços e industrial artesanal com impacto irrelevante e as seguintes características:

- a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;
- b) não geram fluxo de veículos ou de público significativo;
- c) área construída da edificação residencial licenciada igual ou menor a 300m<sup>2</sup>(trezentos metros quadrados);

#### **Uso de Serviços**

- Confecção sob medida de artigos do vestuário (alfaiate, costureira);
- Estúdio fotográfico;
- Estúdio de pintura, desenho e escultura;
- Reparação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados;
- Reparação de calçados e demais artigos de couro;
- Sede de empresa sem atendimento direto ao público.

#### **Uso Industrial**

- Fabricação caseira de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria;
- Indústria caseira de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado, exceto móveis;
- Indústria caseira de artefatos têxteis e peças de vestuário, inclusive de couro;
- Indústria caseira de bebidas;
- Indústria caseira de produtos alimentícios (conservas, polpa e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes; chocolates, balas etc.);
- Indústria caseira de produtos de laticínios.

## **NÍVEL 2. ATIVIDADES DE BAIXO IMPACTO**

Nível 2 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) compatíveis com a vizinhança do uso residencial;

Todas as atividades de Nível 1 que não se desenvolvam em concomitância com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar, e/ou tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

### **Uso Comercial**

Comércio Varejista (até 100m<sup>2</sup>):

- Bancas de frutas e verduras
- Galeria de arte;
- Livraria;
- Artigos e alimentos para animais de estimação (sem serviços de alojamento, higiene ou embelezamento);
- Armarinho/bijuterias;
- Armazém/quitanda/mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos
- Artigos de decoração
- Artigos de informática
- Artigos de plástico e borracha
- Artigos desportivos
- Artigos do vestuário
- Artigos fotográficos;
- Artigos lotéricos;
- Artigos religiosos;
- Bar/café/lanchonete;
- Adega, bar, botequim – bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas
- Bazar;
- Carnes e derivados / açougue / casa de frango;
- Confeitaria;

- Comércio varejista de gás liqüefeito de petróleo (glp);
- Farmácia/drogaria/perfumaria;
- Hortifrutiganjeiros;
- Joalheria;
- Loja de brinquedos;
- Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines
- Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho
- Loja de calçados/artefatos de couro;
- Loja de flores e folhagens;
- Loja de tecidos;
- Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência
- Comércio ambulante e outros tipos de comércio varejista
- Serviços ambulantes de alimentação
- Material de construção;
- Revendedora de veículos - comércio a varejo de motocicletas e motonetas novas e usadas
- Ótica;
- Padaria sem utilização de forno a lenha;
- Papelaria;
- Pescado e derivados / peixaria;
- Presentes/artesanatos/souvenirs;
- Restaurante e pizzaria sem forno a lenha;
- Sorveteria;
- Tabacaria/revistas.
- Comércio especializado de equipamentos de telefonia e comunicação
- Comércio especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação
- Artigos de tapeçaria, cortinas e persianas
- Loja de discos, cds, dvds e fitas
- Antiguidades - comércio varejista de artigos usados
- Equipamentos para piscinas - comércio varejista de produtos saneantes domissanitários
- Máquinas e móveis de escritório - comércio varejista de equipamentos para escritório

### **Uso de Serviços**

- Agência de Correios e Telégrafos;
- Agência de guarda móveis sem depósito;
- Agência de viagens e turismo;

- Agência telefônica;
- Atividades de teleatendimento;
- Barbearia, salão de beleza e massagista;
- Clínica e policlínicas médicas, geriátricas ou de repouso;
- Clínica ou Consultório veterinário;
- Consultórios médicos ou odontológicos;
- Creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- Educação infantil, ensino fundamental, ensino médio
- Empresa de limpeza sem armazenamento de produtos químicos;
- Empresa de vigilância sem armazenamento de armas e munições;
- Seleção e agenciamento de mão-de-obra
- Locação de mão-de-obra temporária
- Fornecimento e gestão de recursos humanos para terceiros
- Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis
- Escola especial - de línguas, de informática, entre outras;
- Hotel, Apart-hotel ou pousada;
- Albergues (exceto assistenciais), Campings, Pensões (alojamento);
- Imobiliárias;
- Atividades de administração de fundos por contrato ou comissão
- Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente
- Laboratório clínico/laboratório de análises;
- Peças, acessórios e consertos de bicicletas;
- Posto de atendimento médico;
- Posto policial;
- Reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não;
- Aluguel de fitas de vídeo, dvds e similares
- Saunas, duchas e termas sem caldeira;
- Serviço de ajardinamento;
- Serviços de buffet.
- Teatro;
- Tinturaria e lavanderia sem caldeira;
- Escritórios profissionais
- Edição de livros, jornais, revistas e outras atividades de edição
- Atividades de gravação de som e de edição de música
- Testes e análises técnicas
- Aluguel de objetos pessoais e domésticos
- Serviços combinados para apoio a edifícios

- Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos
- Envasamento e empacotamento sob contrato
- Atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente
- Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais
- Atividades de associações de defesa de direitos sociais
- Atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente

### **Uso Industrial**

- Montagem de computadores;
- Confecção de roupas;
- Edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas e outras publicações
- Fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria;
- Fabricação de artefatos de cimento;
- Fabricação de instrumentos musicais artesanais;
- Fabricação de artigos de malharia e tricotagem
- Fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção
- Fabricação de partes para calçados, de qualquer material
- Fabricação de gelo comum
- Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte
- Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo

### **Uso Institucional**

- Biblioteca;
- Centro cultural;
- Organizações associativas
- Administração de entidade de classe e sindical;
- Edifícios administrativos;
- Museu;
- Sede de instituição científica e tecnológica;
- Templos e locais de culto em geral, com isolamento acústico.

### **NÍVEL 3. ATIVIDADES DE MÉDIO IMPACTO**

Nível 3 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

- c) desenvolvidos em unidades de qualquer porte, exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- d) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;

Todas as atividades de Nível 2 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

#### **Uso Comercial**

Comércio Varejista (até 300m<sup>2</sup>):

- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- Centro comercial;
- Eletrodomésticos;
- Equipamentos de segurança;
- Equipamentos de som;
- Ferragem;
- Instrumentos médico hospitalares/material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios;
- Loja de departamentos;
- Comércio varejista especializado de móveis, colchoaria e artigos de iluminação
- Máquinas, aparelhos e equipamentos diversos (com área útil principal até 300 m<sup>2</sup>);
- Material de construção;
- Material elétrico;
- Padaria (inclusive com utilização de forno a lenha);
- Peças e acessórios para veículos;
- Produtos agrícolas veterinários;
- Produtos alimentícios;
- Restaurante e pizzeria;
- Revendedora de veículos automotivos;
- Supermercado;
- Vidraçaria;

- Material de construção - comércio varejista de madeira e artefatos
- Comércio a varejo de peças e acessórios para motocicletas e motonetas

Comércio Atacadista (até 600m<sup>2</sup>):

- Alimentos;
- Bebidas e fumo;
- Depósito e comercialização de materiais de construção
- Instrumentos musicais e acessórios;
- Instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, ortopédico e odontológico
- Mobiliário;
- Papel, artigos para papelarias;
- Peles e couros;
- Calçados e artigos de viagem
- Produtos farmacêuticos;
- Produtos para fotografia e cinematografia;
- Vestuários e têxteis;
- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- Produtos fitoterápicos;
- Depósito de gases medicinais e industriais;
- Eletrodomésticos;
- Equipamentos e materiais para gráficas;
- Minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas.
- Cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal
- Peças e acessórios para motocicletas e motonetas
- Equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação
- Equipamentos e artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente

### **Uso de Serviços**

- Agência de guarda móveis;
- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos;
- Agência de locação de veículos (traillers, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas);
- Academia;
- Agências bancárias, financeiras e instituições de crédito;
- Agências de Seguro e Planos de saúde
- Higiene ou embelezamento de animais domésticos;

- Boliches, bilhares e bingos;
- Casa noturna (em edificação fechada);
- Centro esportivo;
- Cinema;
- Churrascaria;
- Clubes;
- Empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis;
- Empresas de logística;
- Ensino superior;
- Educação profissional de nível técnico e tecnológico;
- Escola especial - de línguas, de informática, entre outras (com área útil até 500 m<sup>2</sup>);
- Funerária;
- Lavagem e lubrificação;
- Motel;
- Oficinas de esmaltação; galvanização; lataria e pintura; niquelagem e cromagem; reparação e manutenção de veículos automotores; retificação de motores; reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos); pintura de placas e letreiros;
- Orfanato (até 500 m<sup>2</sup>);
- Pronto socorro e hospitais;
- Reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões etc.);
- Saunas, duchas e termas (inclusive com caldeira);
- Tinturaria e lavanderia (inclusive com caldeira).
- Atividades de atendimento hospitalar
- Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes
- Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos
- Atividades de apoio à gestão de saúde
- "Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química"
- Serviços coletivos prestados pela administração pública
- Seguridade social obrigatória
- Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares
- Serviços de assistência social sem alojamento
- Atividades esportivas não especificadas anteriormente
- Atividades de apoio à educação

### **Uso Industrial** (até 300 m<sup>2</sup>)

- Fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais, sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias; especiarias, molhos, temperos);
- Fabricação de produtos de laticínio;
- Fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- Fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário;
- Abate de aves e pequenos animais
- Preparação de produtos de carne e pescado;
- Fabricação de produtos de madeira;
- Fabricação de produtos de papel;
- Fabricação de bebidas;
- Fabricação de instrumentos musicais;
- Fabricação de artefatos de gesso e estuque;
- Fabricação de produtos diversos (brinquedos e jogos recreativos; canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório; aviamentos para costura; escovas, pincéis e vassouras);
- Fabricação de produtos de metal, exclusive máquinas e equipamentos;
- Impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial;
- Fabricação de máquinas e equipamentos de informática;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- Fabricação de material eletrônico básico;
- Fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes;
- Fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médicos-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos e de artigos ópticos;
- Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle;
- Tecelagem, exceto malha
- Fabricação de tecidos de malha
- Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário
- Fabricação de artefatos para pesca e esporte
- Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos

#### **NÍVEL 4. ATIVIDADES DE ALTO IMPACTO**

uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

- c) instalados em unidades de qualquer porte;
- d) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;

Todas as atividades de Nível 3 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

##### **Uso Comercial**

- Shopping Center
- Comércio e aluguel de máquinas, aparelhos e equipamentos diversos de grande porte;
- Comercialização de fogos de artifício;
- Hipermercado (somente em Via Estrutural)
- Posto de abastecimento/lojas de conveniência.

Comércio atacadista:

- Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários
- Comércio atacadista de cimento
- Comércio por atacado de automóveis, camionetas e utilitários novos e usados
- Comércio por atacado de caminhões novos e usados
- Comércio por atacado de reboques e semi-reboques novos e usados
- Comércio por atacado de ônibus e microônibus novos e usados
- Comércio por atacado de motocicletas e motonetas
- Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários
- Comércio atacadista de gás liqüefeito de petróleo (glp)
- Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo
- Comércio atacadista de produtos químicos e petroquímicos, exceto agroquímicos

Comércio atacadista de papel e papelão em bruto e de embalagens

- Comércio atacadista de resíduos e sucatas

### **Uso de Serviços**

- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, com garagem;
- Empresas de mudança com garagem;
- Empresa de limpeza e vigilância com garagem;
- Empresa de ônibus com garagem;
- Funilaria;
- Garagem geral (ônibus e outros veículos similares);
- Guarda móveis (com depósito);
- Serralheria;
- Terminais de carga ou estacionamento de caminhões;
- Transportadoras

### **Uso Industrial**

- Fabricação de artefatos diversos de borracha para uso doméstico, pessoal, higiênico e farmacêutico;
- Fabricação de artigos de plástico;
- Fabricação de móveis;
- Fabricação de colchões;
- Marmoraria;
- Montagem de máquinas e equipamentos;
- Fabricação de discos e fitas virgens;
- Fabricação de veículos não-motorizados (bicicletas, triciclos etc.);
- Fabricação de equipamentos e instrumentos ópticos, fotográficos e cinematográficos
- Fabricação de produtos químicos e farmacêuticos;
- Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria;

### **NÍVEL 5. ATIVIDADES DE IMPACTO SEVERO**

Nível 5 - uso industrial e de logística com impacto severo e as seguintes características:

- c) instalados em unidades de qualquer porte;
- d) incompatíveis com os demais usos.

### **Uso Comercial:**

- Comércio atacadista de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos, exceto gás natural e glp
- Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos, exceto para construção

### **Uso Industrial**

- Curtimento e outras preparações de couro;
- Desdobramento de madeira e corte de pedra;
- Fabricação adesivos e selantes;
- Fabricação catalisadores;
- Fabricação de aditivos de uso industrial;
- Fabricação de artefatos diversos de borracha;
- Fabricação de bombas e carneiros hidráulicos;
- Fabricação de cal hidratada ou extinta
- Fabricação de cal virgem;
- Fabricação de celulose, papel e produtos;
- Fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;
- Fabricação de cimento;
- Fabricação de defensivos agrícolas;
- Fabricação de fios, cabos e filamentos contínuos;
- Fabricação de máquinas e equipamentos;
- Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- Fabricação de produtos cerâmicos não-refratários, exceto artigos sanitários;
- Fabricação de produtos cerâmicos;
- Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins;
- Fabricação de tubos de ferro e aço;
- Fabricação de vidro e produtos de vidro;
- Fabricação e montagem de unidades motrizes e veículos automotores;
- Fabricação e recondicionamento de pneumáticos;
- Produção de laminados, relaminados, trefilados e retrefilados de aço;
- Produção de óleos e gorduras vegetais e animais;
- Produtos de minerais não metálicos não associados à extração;
- Reciclagem de sucatas metálicas;
- Reciclagem de sucatas não-metálicas;
- Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores.
- Fabricação de equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica
- Fabricação de lâmpadas e outros equipamentos de iluminação
- Fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente
- Fabricação de motores, bombas, compressores e equipamentos de transmissão
- Fabricação de tratores e de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária

- Fabricação de máquinas-ferramenta
- Fabricação de máquinas e equipamentos de uso na extração mineral e na construção
- Fabricação de máquinas e equipamentos de uso industrial específico
- Fabricação de caminhões e ônibus
- Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores
- Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores
- Construção de embarcações
- Fabricação de veículos ferroviários
- Fabricação de aeronaves
- Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente
- Extração de minério de ferro
- Extração de minerais metálicos não-ferrosos
- Extração de pedra, areia e argila
- Extração de outros minerais não-metálicos
- Atividades de apoio à extração de petróleo e gás natural
- Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais
- Fabricação e refino de açúcar
- Torrefação e moagem de café
- Fabricação de vinagres
- Processamento industrial do fumo
- Fabricação de produtos do fumo
- Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado
- Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado
- Coquearias
- Fabricação de produtos derivados do petróleo
- Fabricação de biocombustíveis
- Fabricação de produtos químicos inorgânicos
- Fabricação de produtos químicos orgânicos
- Fabricação de resinas e elastômeros
- Fabricação de fibras artificiais e sintéticas
- Fabricação de produtos e preparados químicos diversos
- Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes
- Produção de ferro-gusa e de ferroligas
- Siderurgia
- Metalurgia dos metais não-ferrosos
- Fabricação de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada

- Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras
- Forjaria, estamparia, metalurgia do pó e serviços de tratamento de metais
- Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis
- Fabricação de produtos de borracha
- Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos
- Fabricação de eletrodomésticos
- Fabricação de artigos de cutelaria, de serralheria e ferramentas
- Extração de carvão mineral
- Extração de petróleo e gás natural.

**ANEXO 3. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA**

Zona	Categoria de Via	Usos Permitidos
Zona Beira Rio	Estrutural	Atividades de Nível 3 (Comércio Atacadista, Serviço e Industrial) e Nível 4
	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto comércio atacadista)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto comércio atacadista)
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 (admitindo-se comercial, serviço e institucional de qualquer porte)
Zona de Proteção dos Igarapês	Estrutural	Atividades de Nível 3 (Comércio Atacadista, Serviço e Industrial) e Nível 4
	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 (admitindo-se comercial, serviço e institucional de qualquer porte)
Zona Portuária	Estrutural	Qualquer atividade associada ao funcionamento do porto
	Arterial	
	Coletora	
	Local	
Zona de Ocupação Prioritária	Estrutural	Atividades de Nível 3 (Comércio Atacadista, Serviço e Industrial) e Nível 4
	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 e Nível 4 (Comércio Varejista)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 e Nível 4 (Comércio Varejista)
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto Comércio Atacadista e Industrial)
Zona de Consolidação da Urbanização	Estrutural	Atividades de Nível 3 (Comércio Atacadista, Serviço e Industrial), Níveis 4 e 5
	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 e Nível 4 (Comércio)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 e Nível 4 (Comércio)
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto Comércio Atacadista e Industrial)
Zona de Integração Urbana e Social	Estrutural	Atividades de Nível 3 (Comércio Atacadista, Serviço e Industrial), Níveis 4 e 5
	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2, 3 e 4
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 e 4
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
Zona de Expansão Urbana	Estrutural	Atividades de Nível 3 (Comércio Atacadista, Serviço e Industrial) e Níveis 4 e 5
	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto comércio atacadista)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto comércio atacadista)
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 (admitindo-se comercial, serviço e institucional de qualquer porte)
	Estrutural	-

Zona	Categoria de Via	Usos Permitidos
Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto comércio atacadista)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto comércio atacadista)
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto Comércio Atacadista e Industrial)
Zona Especial de Interesse Institucional	Estrutural	Atividades relacionadas ao funcionamento da 5º Batalhão de Engenharia de Construção e outras atividades militares
	Arterial	
	Coletora	
	Local	
Zona Especial de Interesse Social	Estrutural	Uso residencial, Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades de Nível 3 (somente Comércio Varejista e Serviços até 300m²) e aqueles admitidos com base no projeto de ocupação e/ou regularização urbanística e/ou fundiária
	Arterial	
	Coletora	
	Local	

Nota:

- 1) Ao longo da BR-364, as atividades de Níveis 4 e 5 poderão ser instaladas desde que em vias marginais, na Macrozona Urbana.
- 2) Admite-se a instalação de atividades de Níveis 4 e 5 na BR-364, fora da Macrozona Urbana, no trecho entre esta e o Município de Candeias do Jamari.
- 3) Em lotes voltados para via que define limite da Macrozona Urbana, serão admitidos usos de via local, salvo quando o Plano de Mobilidade Urbana ou o órgão municipal competente classificar a via em categoria superior.

**ANEXO 4. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Zona	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote Máximo (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)	Taxa de Permeabilidade (%)	Taxa de Ocupação (%)	Gabarito (pav.)	Altura Máxima das Edificações (m)	Afastamentos		
								Frontal (m)	Fundos (m)	Lateral (m)
Zona Beira Rio	600 1000 em Via Estrutural	-	15	25	50	4	14	5	3	-
Zona de Proteção dos Igarapés	600 1000 em Via Estrutural	-	15 20 em Via Estrutural	25	50	8	28	-	3	*
Zona Portuária	600	-	15	-	60	2	-	-	-	-
Zona de Ocupação Prioritária	300 1000 em Via Estrutural	5.000 em Via Arterial	12,5 20 em Via Estrutural	15	80	15 em Via Arterial 8 nas demais vias	45 em Via Arterial 28 nas demais vias	3	3	*
Zona de Consolidação da Urbanização	300 1000 em Via Estrutural	-	12,5 20 em Via Estrutural	15	70	12 em Via Arterial 8 nas demais vias	40 em Via Arterial 28 nas demais vias	3	3	*

Zona	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote Máximo (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)	Taxa de Permeabilidade (%)	Taxa de Ocupação (%)	Gabarito (pav.)	Altura Máxima das Edificações (m)	Afastamentos		
								Frontal (m)	Fundos (m)	Lateral (m)
Zona de Integração Urbana e Social	300 1000 em Via Estrutural	-	12,5	25	70	8 em Via Estrutural ou Arterial  4 nas demais vias	28 em Via Estrutural ou Arterial  14 nas demais vias	3	3m	*
Zona de Expansão Urbana	300 1000 em Via Estrutural	-	12,5	25	60	8 em Via Estrutural  4 nas demais vias	28 em Via Estrutural  14 nas demais vias	3	3m	*
Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural	300	-	12,5	15	70	4	14	-	3m	-
Zona Especial de Interesse Institucional	300	-	12,5	25	60	4	14	-	-	-
Zona Especial de Interesse Social	A ser definido em lei específica, a partir do: a) Projeto de regularização urbanística e fundiária, nos casos de ZEIS 1, 2, 3 ou 4; b) Projeto ocupação, nos casos de ZEIS 5 Nos casos de ZEIS 4, na ausência de projeto de regularização urbanística e fundiária, prevalecem os parâmetros urbanísticos para Zona de Integração Urbana e Social									
Zona Especial de Interesse Indígena	Não se aplica. Padrões a serem definidos pelo programa de atendimento à(s) comunidade(s) indígena(s)									

\* Para edificações de até quatro pavimentos, não é obrigatório afastamentos laterais. Para edificações de 5 ou mais pavimentos, exige-se afastamentos laterais de no mínimo 3,0m.

Notas:

- 1) Os coeficientes de aproveitamento por zona são os definidos no Anexo 2 da Lei do Plano Diretor.
- 2) Nos terrenos voltados para Av. Jorge Teixeira situados em Zona de Proteção dos Igarapés, aplicam-se os parâmetros de Zona de Ocupação de Prioritária.
- 3) Em Vias Arteriais e Coletoras, admite-se o conceito de fachada ativa para ocupação do pavimento térreo, implicando na construção sobre a testada do lote. Admite-se ainda o segundo pavimento também sobre a testada e a partir do terceiro aplica-se o afastamento frontal.
- 4) Em Vias Arteriais e Coletoras situadas em Zona de Ocupação Prioritária, admite-se construções de altura superior aos critérios indicados na quadro, desde que obedecidos o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e os afastamentos determinados pela fórmula a seguir:  
Afastamento =  $H/10 + 1,5$ , onde H = Altura Total da Edificação.
- 5) Em lotes voltados para via que define limite da Macrozona Urbana, serão aplicados os parâmetros urbanísticos de via local, salvo quando o Plano de Mobilidade Urbana ou o órgão municipal competente classificar a via em categoria superior.

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,  
transparência e independência partidária – o desenvolvimento  
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,  
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços  
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade  
democrática e a valorização da cidadania.***



**Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ  
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262  
E-mail: [ibam@ibam.org.br](mailto:ibam@ibam.org.br) – Web: [www.ibam.org.br](http://www.ibam.org.br)**