



Estado do Rio de Janeiro  
Município de Queimados  
Gabinete do Prefeito

**PREFEITURA**  
**QUEIMADOS**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 054/11, DE 27 DE MAIO DE 2011.**

**“Altera a Lei Complementar nº 035/06, de 21 de dezembro de 2006 e dá outras providências”.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Queimados APROVOU e eu SANCIONO, a seguinte Lei:

Art. 1º - Altera os anexos V, VI e VIII do Plano Diretor, na forma prevista no art. 48 da Lei Complementar n.º 035/06.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**MAX RODRIGUES LEMOS**  
**PREFEITO**



Estado do Rio de Janeiro  
Município de Queimados  
Gabinete do Prefeito

**PREFEITURA**  
**QUEIMADOS**

**ANEXO V**

**MAPA**



### ANEXO VI – DIRETRIZES DE ZONAS ESPECIAIS (01/03)

TABELA 1 - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZIS)

| DENOMINAÇÃO   | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS             | DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO   |
|---|------------------------------------|---|
| ZIS<br>1 - Nova Cidade<br>2 - Bairro da Paz - Fanchem<br>3 - São Miguel | Promover a função social da Cidade | <ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar projeto urbanístico, de (re)parcelamento, infra-estrutura básica e complementar no que couber;</li><li>• Elaborar planos de remanejamento de famílias e compensações, quando necessários;</li><li>• Formular processos administrativos e proposições de ações judiciais para fins de regularização urbanística, no que couber;</li><li>• Coibir a favelização; Consolidar a urbanização;</li><li>• Estimular o comércio e negócios de pequeno porte de interesse social;</li><li>• Promover a urbanização e o acesso à infra-estrutura urbana de qualidade bem como a implantação de equipamentos sociais de interesse comunitário, tais como creche, praça de esporte e lazer e centro comunitário;</li></ul> |

TABELA 2 - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL (ZIA)

| DENOMINAÇÃO   | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS   | DIRETRIZES DE USO E INTERVENÇÃO   |
|---|--|---|
| ZIA<br>1 - Corredor Ecológico da Onça Feliz<br>2 - Parque das Nascentes | Promover a eficiência de ações de defesa, preservação, fiscalização, recuperação e controle do meio ambiente municipal, e valorização eco-turística. | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promover a recomposição e preservação dos fragmentos de mata;</li><li>▪ Promover a preservação do ecossistema natural;</li><li>▪ Criar corredor ecológico;</li><li>▪ Criar horto botânico municipal;</li><li>▪ Incentivar o lazer turístico e estruturas para o exercício de atividades esportivas radicais e ecológicas;</li><li>▪ Incentivar programas de educação ambiental;</li><li>▪ Desenvolver e implantar trilhas eco-turísticas e interpretativas;</li><li>▪ Projetar e instalar o Parque Municipal da Onça Feliz, conforme o Plano Diretor;</li></ul> |
| ZIA<br>3 - APA Guandu-Jacatirão   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promover a proteção e preservação dos Rios ;</li><li>▪ Promover parceria público-privada ou operação urbana para que sua recomposição e manutenção sejam assumidas por empreendedores privados, estabelecendo os mecanismos compensatórios;</li><li>▪ Promover a recomposição e Preservação da mata ciliar;</li><li>▪ Promover a preservação do ecossistema natural;</li><li>▪ Coibir exploração de lavras de areia;</li><li>▪ Coibir parcelamento urbano.</li></ul>  |
| ZIA<br>4 - Mata das indústrias  |  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promover parceria público-privada ou operação urbana para que a sua recomposição e manutenção sejam assumidas por empreendedores privados, estabelecendo os mecanismos compensatórios;</li><li>▪ Promover a preservação do ecossistema natural;</li><li>▪ Promover o reflorestamento.</li></ul>   |
| ZIA<br>5 - do Capoeirão   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promover a preservação do ecossistema natural;</li><li>▪ Promover a proteção e preservação de mata existente;</li><li>▪ Promover o reflorestamento.</li></ul>   |
|   |  |   |



## ANEXO VI – DIRETRIZES DE ZONAS ESPECIAIS (cont. 02/03)

TABELA 3 - ZONAS ESPECIAIS DE NEGÓCIOS DE QUEIMADOS (ZENQ)

| DENOMINAÇÃO                   | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS   | DIRETRIZES DE USO E INTERVENÇÃO  |
|-------------------------------|--|--|
| ZENQ I<br>Distrito Industrial | Consolidar e incrementar pólos de negócios e de geração de emprego e renda.  | <ul style="list-style-type: none"><li>Garantir o uso com estabelecimentos industriais, armazéns e depósitos e serviços de conveniência industrial e de centros distribuidores e transportes, que não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas, nem danos ambientais, em especial aos Rios dos Poços, Guandu e Queimados;</li><li>Prover condições atrativas de investimentos públicos e privados;</li><li>Promover a imagem de complexo industrial e de serviços mais próxima do Porto de Sepetiba, elaborando e implantando projeto de ampliação e requalificação de sua estrutura física.</li></ul>  |
| ZENQ II<br>Via Dutra          | Incentivar a instalação de estabelecimentos industriais, comerciais, de logística e extrativistas com o devido controle de impacto social e ambiental.           | <ul style="list-style-type: none"><li>Incentivar o uso com estabelecimentos industriais, armazéns, depósitos, serviços de conveniência industrial, centros distribuidores e transportes, que não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas;</li><li>Prover condições atrativas de investimentos públicos e privados;</li><li>Vincular os negócios extrativistas à mitigação dos impactos gerados;</li><li>Coibir novos empreendimentos residenciais.</li></ul>  |
| ZENQ III<br>Sarapó-Camboatá   |  |  |
| ZENQ IV<br>Mutirão da Fé      | Incentivar a implantação de empreendimentos agrourbanos e pólos de negócios e de geração de emprego e renda.   | <ul style="list-style-type: none"><li>Prover condições atrativas de investimentos públicos e privados;</li><li>Permitir pequenas e médias propriedade rurais;</li><li>Permitir empreendimentos agrourbanos;</li><li>Permitir a criação de núcleos agrourbanos para apoio às famílias residentes em área rural com estabelecimentos de conveniência social e urbana, tais como: praças, escolas, creches, postos de saúde, etc.;</li><li>Garantir a preservação da mata ciliar dos corpos hídricos da região;</li><li>Permitir a localização de estabelecimentos industriais que não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas, com o devido controle de impactos ambientais;</li><li>Vincular os negócios extrativistas à mitigação dos impactos gerados;</li></ul> |
| ZENQ V<br>Sarandi             | Consolidar e incrementar empreendimentos agrourbanos, estabelecimentos industriais e negócios extrativistas com o devido controle de impacto social e ambiental. | <ul style="list-style-type: none"><li>Incentivar a criação de núcleos agrourbanos para apoio às famílias residentes em área rural com estabelecimentos de conveniência social e urbana, tais como: praças, escolas, creches, postos de saúde, etc.;</li><li>Incentivar empreendimentos agrourbanos;</li><li>Prover condições atrativas de investimentos públicos e privados;</li><li>Permitir a localização de estabelecimentos industriais que não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas, nem danos ambientais.</li><li>Vincular os negócios extrativistas à mitigação dos impactos gerados;</li><li>Permitir a implantação de empreendimentos que visem geração de energia.</li></ul>   |



Estado do Rio de Janeiro  
Município de Queimados  
Gabinete do Prefeito

**PREFEITURA**  
**QUEIMADOS**

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| ZENQ VI<br>Chapadão | Incentivar a qualidade de vida, o desenvolvimento econômico e a permanência da população em área rural. | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prover condições atrativas de investimentos públicos e privados;</li><li>▪ Incentivar pequenas e médias propriedade rurais;</li><li>▪ Incentivar empreendimentos agrourbanos;</li><li>▪ Incentivar a criação de núcleos agrourbanos para apoio às famílias residentes em área rural com estabelecimentos de conveniência social e urbana, tais como: praças, escolas, creches, postos de saúde, etc.;</li><li>▪ Garantir a preservação da mata ciliar dos corpos hídricos da região;</li></ul> |
|---------------------|---|--|



## ANEXO VI – DIRETRIZES DE ZONAS ESPECIAIS (cont. 03/03)

TABELA 4 – ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADES)

| DENOMINAÇÃO  | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS  | <u>DIRETRIZES DE USO E INTERVENÇÃO</u>  |
|--|---|---|
| ADE do Comércio  | Fortalecer e requalificar área central de Queimados                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promover requalificação urbana;</li><li>▪ Promover reforma dos espaços públicos (ruas, calçadas, calçadões, praças, etc.);</li><li>▪ Incentivar espaços comunitários de lazer e convívio;</li><li>▪ Incentivar atividades noturnas como estudo, cursos, alimentação, etc., para otimizar infraestrutura existente e evitar esvaziamento e insegurança fora do horário comercial;</li><li>▪ Disciplinar horário de carga e descarga, proibindo sua ocorrência entre 07:30h e 22:00h;</li><li>▪ Proibir desmembramentos de lotes;</li><li>▪ Incentivar uso misto do solo (habitação/comércio/serviços).</li></ul>   |
| ADE de Assentamentos eco-urbanos<br>1 - Camburi<br>2 - Onça Feliz<br>3 - Inconfidência<br>4 - Abel | Requalificação urbana ambiental dos assentamentos em zonas ambientais | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Estimular a caracterização do espaço construído como de experimentos de eco-arquitetura;</li><li>▪ Identificar limites da Zona de Interesse Ambiental em que se situem, instalando nas ADEs marcos-padronizados de entrada e saída e sinalização eco-turística, bem como passagens de fauna, no que couber;</li><li>▪ Incentivar o turismo ecológico;</li><li>▪ Incentivar o estabelecimento de pousadas;</li><li>▪ Incentivar a formação de moradores como guias de turismo orientados sobre os aspectos relativos à eco-arquitetura e à Zona de Interesse Ambiental circundante;</li><li>▪ Para licenciamento de obras de novas construções, de reformas e ampliações e para re-adequação a esta Lei de edificações existentes, é obrigatória a comprovação do emprego de pelo menos 2 (dois) princípios de eco-arquitetura tais como: sistemas poupadores de consumo de água, sistema de energia solar com coletores ou telhas fotovoltaicas, coletores de energia eólica, biodigestores, sistemas de reutilização de água de chuva, emprego de materiais construtivos reciclados e/ou renováveis (bambu, madeira de reflorestamento, solo-cimento, adobe etc.), outros sistemas ecológicos como telhado verde (cobertura com vegetação), etc.</li></ul> |



ANEXO VIII - QUADRO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO E  
CONDIÇÕES DE OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR POR ZONAS

| ZONAS                         |                                | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO | CONDIÇÕES DE OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR   |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| ZONAS DE OCUPAÇÃO             | Zona de Ocupação Controlada    | 2                                    | Gratuito   |
|                               | Zona de Ocupação Básica        | 2                                    | Até Coeficiente 1, gratuito.<br>De 1 a 2 com outorga onerosa.  |
|                               | Zona de Ocupação Preferencial  | 3                                    | Até Coeficiente 1, gratuito.<br>De 1 a 3 com outorga onerosa, sendo que de 2 a 3 fica condicionado à existência de rede de infra-estrutura de pavimentação, esgoto e drenagem. |
| ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS | ADE de Assentamento Eco-urbano | 0,5                                  | Gratuito   |
|                               | ADE do Comércio                | 3,5 (*)                              | Até Coeficiente 1, gratuito.<br>Acima de 1 com outorga onerosa   |
| ZONAS ESPECIAIS               | ZENQ 1                         | 4                                    | Até Coeficiente 1, gratuito.<br>De 1 a 4 com outorga onerosa,  |