



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos



CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

LEI COMPLEMENTAR Nº 064/13

DE 05 DE JUNHO DE 2013



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos

LEI COMPLEMENTAR N.º 064/13, DE 05 DE JUNHO DE 2013.

“Institui o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e estabelece diretrizes e normas para a utilização da Outorga Onerosa como instrumento de desenvolvimento urbano”.

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

Art. 1º - Fica Instituído o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Queimados.

CAPÍTULO I DA DELIMITAÇÃO DAS ZONAS

Art. 2º - Estão estabelecidas pela Lei Complementar nº 035/06 - Plano Diretor, no território do Município de Queimados, as seguintes zonas e áreas:

- I - Zona de Ocupação Controlada – ZOC;
- II - Zona de Ocupação Básica – ZOB;
- III - Zona de Ocupação Preferencial – ZOP;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Social – ZIS;
- V - Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZIA;
- VI - Zonas Especiais de Negócios de Queimados - ZENQ;
- VII - Áreas de Reserva – AR;
- VIII - Áreas de Diretrizes Especiais – ADE.

§ 1º - A divisão do Município em zonas está delimitada no Anexo IV desta lei.

§ 2º - As descrições e diretrizes das zonas, áreas de reserva e áreas de diretrizes especiais estão contidas no Plano Diretor.

CAPÍTULO II

Art. 3º - O Uso e Ocupação do solo no Município de Queimados se dará de acordo com o quadro constante do Anexo I e II desta lei.



CAPÍTULO III

DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS

Art. 4º - As definições de afastamento mínimo estão definidas no Anexo I e II.

Parágrafo único - Os índices urbanísticos estabelecidos para as ZENQ prevalecerão sobre os demais nos caso conflitantes.

Art. 5º - Fica estabelecido o afastamento frontal mínimo obrigatório de 4,00m (quatro metros), para os seguintes logradouros públicos representados no Anexo IV desta lei, conforme as denominações abaixo indicadas:

- a) PD 01;
- b) PD 04;
- c) PD 05;
- d) PD 08;
- e) PD 09;
- f) PD 13.

§ 1º - Para os demais logradouros, prevalece o estabelecido pelo Anexo II.

§ 2º - Nas rodovias estaduais e federais, tubulações de água, óleo e gás, e linhas de transmissão deverão ser respeitadas as faixas *non aedificandi* definidas pelas concessionárias.

Art. 6º - Na Áreas de Diretrizes Especiais – ADE do comércio conforme definido pelo Anexo IV desta lei, as construções comerciais ou mistas poderão atingir o alinhamento do logradouro em toda a testada do lote, desde que não interfiram no trânsito de pedestres e veículos, e as divisas laterais e fundos, desde que não haja aberturas voltadas para as respectivas divisas, em conformidade com o Código Civil Brasileiro.

Art. 7º - Deverão ser estabelecidas, em lei específica que regulamente este código e o Plano Diretor, diretrizes específicas para cada Zona de Interesse Ambiental – ZIA, de acordo a legislação ambiental vigente.

Art. 8º - As vias que compõem as Áreas Reservadas – AR, conforme o anexo V do Plano Diretor, deverão ter seu Plano de Alinhamento regulamentado por legislação específica.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos

CAPÍTULO III

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, DA TAXA DE OCUPAÇÃO E DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 9º - O Coeficiente de Aproveitamento Básico é o índice que determina a área máxima a ser construída em um lote, de acordo a zona em que se localiza.

Art. 10 - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é o índice que determina o limite de área a ser construída no lote com a concessão de Outorga Onerosa.

Parágrafo único - Os Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo estão previstos no Anexo II.

Seção II

Da Taxa de Ocupação

Art. 11 - A Taxa de Ocupação – TO é a superfície edificável do terreno expressa pela relação percentual entre a projeção horizontal da área construída e da área do terreno, calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{\text{Projeção da edificação} \times 100}{\text{Área do terreno}}$$

Parágrafo único - As Taxas de Ocupação Básica e Máxima estão previstas no Anexo II.

Seção III

Da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo

Art. 12 - A Outorga do Direito de Construir é gratuita até o limite definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico de cada zona de uso, conforme Anexo II.

Art. 13 - Fica autorizada a construção acima do permitido, pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme Anexo II, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir.



**Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos**

Parágrafo único - A outorga que trata o *caput* deste artigo deverá ser requerida pelo interessado no processo de licença para construção, que gerará a Certidão de Outorga.

Art. 14 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada, a partir da seguinte fórmula:

I - para o Coeficiente de Aproveitamento:

$$CF = ACE_{CA} \times VT / 5$$

II - para a Taxa de Ocupação:

$$CF = ACE_{TO} \times VT / 5$$

Onde:

CF – Contrapartida Financeira;

CA – Coeficiente de Aproveitamento;

ACE_{CA} – Área Construída Excedente, acima do Coeficiente de Aproveitamento básico;

ACE_{TO} – Área Construída Excedente, acima da Taxa de Ocupação Básica;

VT – Valor Venal do Terreno, conforme planta de valores do Município.

Parágrafo único - Na hipótese da Outorga Onerosa do Direito de Construir ser concedida tanto para a Taxa de Ocupação, quanto para o Coeficiente de Aproveitamento, a Contrapartida Financeira será a de maior valor.

Seção VI Das áreas não computáveis

Art. 15 - São consideradas áreas não computáveis aquelas que não são consideradas para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 16 - É considerada como área não computável:

- I - Porão ou subsolo utilizado como depósito, adega, despensa, rouparia, arquivo;
- II - porão ou subsolo utilizado como garagem privativa;
- III - embasamento utilizado exclusivamente para garagem privativa, com no máximo 02 (dois) pavimentos;
- IV - sótão e ático com a finalidade de utilização transitória e especial;
- V - jirau e mezanino que ocupe 1/3 da área do pavimento;
- VI - andar térreo, quando em pilotis;



**Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos**

- VII - mobiliário e obra complementar: alojamento para animais, abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% do perímetro, estufa, quiosque e viveiro de plantas, todos com no máximo de 02 (duas) unidades por lote;
- VIII - churrasqueira e duto de lareira, pérgola, abrigo para medidores, brinquedo e equipamento infantil, quadra de esportes, cisterna, espelho d'água e piscina, poço e fossa;
- IX - cobertura livre de terraço até o máximo de 30% da área da laje;
- X - outras saliências e elementos arquitetônicos: aba horizontal e vertical, brise, viga, pilar, jardineira e floreira, ornato, ornamento, beiral da cobertura, alpendre, balcão e terraço aberto (sem caixilho);
- XI - marquise, que poderá ser construída sobre o passeio público, conforme previsto no Código de Obras do Município de Queimados;
- XII - equipamento mecânico no subsolo e ático;
- XIII - outros compartimentos poderão ser considerados não computáveis, desde que justificado tecnicamente.

§ 1º - Consideram-se áreas computáveis as demais áreas constantes no Código de Obras do Município de Queimados.

§ 2º - Respeitadas todas as determinações do Código de Obras do Município de Queimados, poderão os embasamentos, subsolos, sótãos e áticos ser utilizados como compartimentos de permanência prolongada, sendo nestes casos, consideradas áreas computáveis.

§ 3º - As construções, mesmo em balanço, sobre o logradouro público, inclusive passeio, deverão receber autorização especial emitida pelo órgão competente, após análise técnica fundamentada, respeitando-se o previsto na legislação municipal no que tange à utilização do solo público.

Art. 17 - Estarão isentos das taxas referentes à construção os itens constantes dos incisos I, II e III do artigo 16.

CAPÍTULO IV DA ÁREA PERMEÁVEL E DA COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

Art. 18 - Para todas as construções será obrigatória a reserva da área livre, que será utilizada como área permeável e/ou verde plantada, definida conforme o Anexo II.

Parágrafo único - Na área permeável referida no *caput* deste artigo será obrigatório conter, no mínimo, 01 (uma) árvore para cada 20,00m² (vinte metros quadrados) ou fração.

Art. 19 - Se comprovada a impossibilidade total ou parcial da reserva de área permeável e/ou de plantio de mudas no lote correspondente à construção,



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos

deverá ser elaborado estudo técnico junto ao órgão ambiental municipal para a compensação ambiental definida em legislação específica.

CAPÍTULO V

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL URBANÍSTICO

Seção I

Do Auto de Infração

Art. 20 - Verificada qualquer irregularidade, no tocante a esta lei, será o responsável pela irregularidade autuado através de notificação pelo fiscal lotado na Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 21 - O Auto de Infração de que trata o artigo anterior será lavrado por fiscal, no local da verificação da falta, e conterá além de número correspondente, obrigatoriamente:

- I - A qualificação do autuado;
- II - o local, a data e a hora da lavratura;
- III - a descrição do fato;
- IV - a disposição legal infringida e a penalidade aplicável;
- V - a notificação de que trata o artigo 29 desta lei, quanto for o caso;
- VI - a assinatura do fiscal e o número de matrícula;
- VII - o prazo de 30 (trinta) dias para regularização, pagamento do auto e do exercício do direito de defesa;
- VIII - a assinatura do Secretário de Municipal Urbanismo ou de outro servidor autorizado e a indicação de seu cargo ou função e o número de matrícula.

Art. 22 - O servidor que verificar a ocorrência de infração e não for competente para formalizar a exigência, comunicará o fato, em representação circunstanciada, a seu chefe imediato, que adotará as providências necessárias.

Seção I

Da Defesa

Art. 23 – A defesa formalizada por escrito, direcionada à Secretaria Municipal de Urbanismo, protocolada na respectiva secretaria, e instruída com os documentos comprobatórios, inclusive cópia do Auto de Infração em que se fundamentar, deverá ser feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação do Auto de Infração, independentemente de prévio depósito do valor da penalidade, autuado nos autos do procedimento fiscal de que trata o artigo 41 desta lei.



**Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos**

§ 1º - A SEMUR após a apresentação da defesa deverá se manifestar sobre a mesma, e em seguida remeter os autos ao Prefeito para decisão final.

§ 2º - Transcorrida o prazo de 30 (trinta) dias de que trata o *caput* deste artigo, sem a manifestação do infrator, os autos do processo deverão ser encaminhados ao Prefeito para decisão final.

§ 3º - A ausência de impugnação do Auto de Infração caracterizará a revelia do infrator, não impedindo a análise formal e material de todo procedimento.

Art. 24 – A defesa deverá conter as seguintes informações:

- I - A qualificação do impugnante, com cópia autenticada dos documentos;
- II - os motivos de fato e de direito em que se fundamentam os pontos de discordância e as razões e provas que possuir;
- III - as diligências, ou perícias que o impugnante pretenda sejam efetuadas, expostos os motivos que as justifiquem com a formulação dos quesitos referentes aos exames desejados, assim como, no caso de perícia, o nome, o endereço e a qualificação profissional do seu perito;
- IV - se a matéria impugnada foi submetida à apreciação judicial, devendo ser juntada cópia da petição.

§ 1º - Considerar-se-á não formulado o pedido de diligência ou perícia que deixar de atender aos requisitos previstos nos incisos II e III.

§ 2º - Considerar-se-á não impugnada a matéria que não tenha sido expressamente contestada dentro do prazo previsto no artigo 24.

Seção II Das Infrações e das Penalidades

Art. 25 - O acréscimo irregular de construção, em relação ao Coeficiente de Aproveitamento máximo e/ou Taxa de Ocupação máxima, sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor venal do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados de construção, acrescidos à área máxima permitida.

Art. 26 - A desobediência aos parâmetros mínimos referentes à área de permeabilidade descrita no Capítulo IV sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa calculada multiplicando-se o valor venal do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados, ou fração, de área irregular.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos

Art. 27 - O desrespeito aos afastamentos mínimos estabelecidos nesta lei sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor venal do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados, ou fração, de área irregular, calculada a partir da limitação imposta.

Art. 28 - O uso da construção em desacordo com o zoneamento permitido enseja na notificação para o encerramento das atividades irregulares no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - O descumprimento da obrigação referida no *caput* implica:

I - No pagamento de multa diária no valor equivalente a:

- a) 25 (vinte e cinco) UFIR, para edificações em uso residencial;
- b) 100 (cem) UFIR, para edificações em uso comercial;
- c) 500 (quinhentas) UFIR, para edificações em uso industrial;
- d) 1000 (mil) UFIR, no caso de empreendimento de impacto e/ou atividade poluente.

II - Na interdição do estabelecimento ou da atividade, após 10 (dez) dias de incidência da multa.

§ 2º - Para as atividades em que haja perigo iminente, assim considerado pela legislação ambiental, enquanto persistir o perigo, é de imediato, cumulativa com a aplicação da primeira multa, a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

I - Entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

§ 3º - A notificação de que trata o *caput* deste artigo, somente será expedida para as construções erigidas antes da entrada em vigor desta lei, devendo a referida notificação ser carreada ao Auto de Infração para fins do cálculo da penalidade a ser aplicada.

Art. 29 - A construção, a ampliação, a instalação ou o funcionamento de empreendimentos de impacto, inclusive de antenas de telecomunicações, sem a devida licença ambiental ou em desacordo com o zoneamento permitido, sujeita o infrator às penalidades previstas em lei, além da aplicação multa referente a 500 (quinhentas) UFIR.

Parágrafo único - As infrações decorrentes das condutas previstas no *caput* deste artigo serão consideradas de natureza gravíssima.



**Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos**

Art. 30 - A construção em desacordo com o zoneamento permitido enseja na intimação para paralisação da obra, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sujeita, ainda, na posterior demolição da construção.

Parágrafo único - Passado o prazo da intimação, persistindo na construção, ensejará no embargo da obra, lavrado em auto devidamente preenchido pela autoridade fiscal, seguida de aplicação de multa referente a 500 (quinhentas) UFIR.

Art. 31 - A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta lei implica na aplicação de multa no valor equivalente a 200 (duzentas) UFIR por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta lei.

Art. 32 - Pelo descumprimento de outros preceitos desta lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor de 300 (trezentas) UFIR.

Art. 33 - A não localização do infrator para recebimento da notificação de autuação, será a mesma remetida através do serviço de correios, sob registro, com Aviso de Recebimento - AR, com o conhecimento e concordância da chefia imediata.

Art. 34 - A recusa do recebimento da notificação do Auto de Infração pelo infrator ou preposto não invalidam os mesmos, caracterizando ainda embaraço à fiscalização, que serão remetidos ao infrator através do serviço de correios, sob registro, com Aviso de Recebimento - AR, com o conhecimento e concordância da chefia imediata.

Art. 35 - No caso de devolução de correspondência por não localização do infrator ou recusa de recebimento, o mesmo será notificado por meio de edital, publicado em jornal de circulação regional, bem como no Diário Oficial do Município de Queimados – DOQ e posteriormente deixado no local da visita.

Art. 36 - Em caso de reincidência, o valor das multas previsto será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado.

Parágrafo único - Para os fins desta lei, considera-se reincidência:

- I - O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II - a persistência no descumprimento da lei, apesar de já punido pela mesma infração.

Art. 37 - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem impede a continuidade da ação fiscal.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos

Art. 38 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não impede a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, forma da lei.

Seção III

Do Julgamento do Processo Administrativo Fiscal Urbanístico

Art. 39 - O processo administrativo fiscal urbanístico será instaurado através de ofício da lavra do Secretário Municipal de Urbanismo direcionado ao Prefeito, instruído com cópia da autuação, e da respectiva comprovação da notificação do infrator.

Art. 40 - A impugnação ao Auto de Infração será julgada pelo Prefeito em única e última instância, devendo o impugnante ser intimado da decisão.

§ 1º - A decisão de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser publicada em jornal de circulação regional, bem como no Diário Oficial do Município de Queimados – DOQ.

§ 2º - Julgado procedente o Auto de Infração será concedido ao impugnante 30 (trinta) dias para recolher a multa aos cofres públicos e 60 (sessenta) dias para regularizar a situação que deu causa ao Auto de Infração, contados a partir da intimação da decisão.

§ 3º - Julgado improcedente o Auto de Infração o impugnante deverá ser intimado da decisão e arquivado o procedimento.

§ 4º - Enquanto pendente de decisão o procedimento administrativo fiscal urbanístico, não será permitido nova autuação sobre a mesma situação de irregularidade que motivou o Auto de Infração.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41 - Ficam sem efeito as licenças expedidas para construções e para parcelamento do solo, com data de licenciamento superior a 01 (um) ano, cujas obras não foram iniciadas.

Art. 42 - Integram esta lei complementar para todos os seus efeitos os Anexos I, II, III e IV.

Art. 43 - Ficam revogados os Anexos V e VIII da Lei Complementar nº 035/06, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Queimados.

Art. 44 - Ficam revogados os artigos 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10, 11, 12,



Estado do Rio de Janeiro
Município de Queimados
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria de Estudos Jurídicos

13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 165, 235, 237, os incisos I e III do artigo 160, e os Anexos I, II, III, IV, V e Legenda de Zoneamento, todos pertencentes a Lei Complementar nº 007/99 – Código de Obras do Município de Queimados.

Art. 45 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

MAX RODRIGUES LEMOS
P R E F E I T O

ANEXO I

Quadro de Usos do Solo,
Afastamento Lateral e Vagas de Garagem Por Uso

	ZONAS DE OCUPAÇÃO			ZONAS ESPECIAIS							ADE		AR	AL (m)	E (vagas)		
USO	ZOB	ZOC	ZOP	ZENQ					ZIA	ZIS	Comércio	Assentam. Eco Urbanos					
				I	II	III	IV	V	IV								
01. Residência Unifamiliar – Casa Isolada ou Geminada aprovada em sua totalidade.	●	●	●							*	●	●	●			1,50 ^a	1 / Unid
02. Residência Multifamiliar – Conjunto, vila exclusivamente residencial.	●	●	●							*	●	●	●			1,50 ^a	1 / Unid
03. Prédio Residencial com mais de 03 (três) pavimentos.		●	●								●	●				1,50 ^a	1/Unid
04. Conjuntos Mistos – comercial + residencial (prédios de dois ou mais pavimentos).		●	●							*	●	●				1,50 ^a	1/Unid.
05. Edificações habitacionais transitórias – “Flat-service”, hotéis, pensões, albergues e congêneres.		●	●	●	●	●	●	●	●	*		●				0 ⁰	1/Unid
06. Comércio e pequenas oficinas até 100,00m² (com ou sem moradia anexa e não interfiram na via pública).	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●			0 ⁰	1/100m² (ou fração)
07. Feiras Livres (nos logradouros que os órgãos competentes determinarem).		●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●		●	-----	-----
08. Repartições Públicas (Edifícios institucionais).	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●		●	0 ⁰	3/Unid.
09. Praças, parques e jardins.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●			●	-----	-----
10. Locais abertos para comemorações cívicas, religiosas e populares (ex.: esc. de samba, paradas, desfiles, comícios)				●	●	●	●	●	●			●				-----	-----
11. Anfiteatros ao ar livre, Jardim Botânico, Jardim Zoológico, Horto Florestal, Mirante.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●		●		●	3,00 ^a	-----
12. Parques de diversão, Circos, Hipódromos, Drive-in, Aeroclube, Autódromo, Clubes Esportivos e Estádios.	●	●	●							*	●	●			●	3,00 ^a	-----
13. Cemitérios e comércios afins.				●	●	●	●	●	●	*		●				5,00 ^a	-----
14. Igrejas, Conventos, Templos, Santuários, Terreiros e outros equipamentos religiosos.	●	●	●							*	●	●	●		●	1,50 ^a	1/50m² (ou fração)
15. Escolas, Colégios, Postos de Saúde, Centros Sociais e outros equipamentos comunitários de bairro.	●	●	●							*	●	●	●		●	1,50 ^a	1/50m² (ou fração)
16. Universidades, Museus, Bibliotecas, Institutos, Centros de Pesquisa, Auditórios e Anfiteatros.		●	●							*	●	●				1,50 ^a	1/50m² (ou fração)
17. Cinemas, Teatros, Clubes Sociais, Boates e Restaurantes.			●							*	●	●				0 ⁰	1/50m² (ou fração)
18. Hospitais, Casas de Saúde, Asilos, Sanatórios.		●	●													1,50 ^a	#
19. Comércio em geral a partir de 100,00m² (com ou sem moradia anexa e que não interfiram na via pública).				●	●	●	●	●	●			●				0 ⁰	1/100m² (ou fração)
20. Edifícios garagem, garagens de empresas de transporte.				●	●	●	●	●	●			●				0 ⁰	-----
21. Posto de abastecimento veicular.		●	●	●	●	●	●	●	●			●			●	0 ⁰	-----
22. Pequenas indústrias com dez ou menos operários, depósitos, sem produção de ruído ou poluição atmosférica.	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●				3,00 ^b	1/100m² (ou fração)
23. Empreendimentos industriais ou de logística com mais de dez e menos de cinquenta operários, depósitos.				●	●	●	●	●	●			●				3,00 ^b	10% da área contruída
24. Empreendimentos industriais ou de logística com mais de cinquenta operários, oficinas, depósitos.				●	●	●	●	●	●							3,00 ^b	10% da área contruída
25. Cemitério Vertical, Crematório.					●	●	●	●	●							5,00 ^b	1/100m² (ou fração)
26. Fábrica ou depósito de explosivos.					●*	●*	●*	●*								10,00 ^b	10% da área contruída
27. Estabelecimentos extrativos - Minas, Pedreiras, Saibreiras, Florestas com este fim.					●	●	●	●								1,50 ^a	-----
28. Estabelecimentos Agropecuários – Hortas, Plantações, Criação de animais.							●	●	●	*						1,50 ^a	-----
29. Grandes estabelecimentos agropecuários (acima de 50.000m² de área).							●	●	●							1,50 ^a	1/100m² (ou fração)
30. Quartéis, Fortes, Bases e Áreas de treinamento militar.					●	●	●	●								1,50 ^a	1/100m² (ou fração)
31. Estações de tratamento de esgoto	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●		●	3,00 ^b	1/100m² (ou fração)
32. Estações de tratam. de água, receptores de en. elétrica, transm. e retransm. de rádio e TV, centrais telefônicas.				●	●	●	●	●	●							3,00 ^b	1/100m² (ou fração)
33. Áreas e faixas de proteção de vias de transporte, linhas de alta tensão, abastecimento de água e mananciais.															●	10,00 ^b	-----
34. Matadouros e Centros de Abastecimento Atacadista e Armazéns Frigoríficos.				●	●	●	●	●	●							1,50 ^a	1/100m² (ou fração)
35. Depósito de lixo e Estações de Tratamento de lixo.															●	1,50 ^a	-----
36. Estação de Rádio Base (ERB)	● **	● **	● **	●	●	●	●	●	●	● **	● **	● **	● **		● **		1/100m² (ou fração)
37. Depósito de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP)				●	●							*				0 0	1/100m² (ou fração)

Legenda:

- Uso Permitido
- * Uso Permitido em conformidade com legislação específica em vigor, sujeito a análise técnica do órgão ambiental competente
- ** Deverá ser elaborado estudo técnico, junto ao órgão ambiental municipal para a devida compensação ambiental

AL – Afastamento Lateral mínimo

E – Vagas de Estacionamento (mínimo)

E/Unid – Vagas de estacionamento por unidade (mínimo)

E/m² – Vagas de estacionamento por metro quadrado (mínimo)

Uma vaga para cada 2 leitos, com um mínimo de cinco vagas, e entrada exclusiva para ambulâncias

⁰ Caso não exista abertura para ventilação/iluminação

^a Caso exista abertura para ventilação/iluminação

^b Rigorosamente, de cada lado

ANEXO II
Quadro de Características Dimensionais por Zoneamento

Zonas		Afastamento Frontal mínimo (m)	Testada Mínima (m)	Área mínima (m²)	Taxa de Ocupação (%)		Coeficiente de Aproveitamento		Área Verde (%)
					Básica	Máxima	Básico	Máximo	
ZONAS DE OCUPAÇÃO	ZOB Básica	2,00*	10,00	200,00	60	80	2	8	20
	ZOC Controlada	2,00*	10,00	250,00	60	70	2	4	20
	ZOP Preferencial	2,00*	10,00	200,00	70	100	4	8	20
ZONAS ESPECIAIS	ZENQ I	10,00	50,00	3.000,00	60	80	2	4	20
	ZENQ II, III, IV, V e VI	6,00	20,00	1.000,00	50	80	2	4	20
	ZIA Zona de Interesse Ambiental	**	**	**	**	**	**	**	**
	ZIS Zona de Interesse Social	2,00*	8,00	150,00	60	80	2	5	20
ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS	ADE de Assentamento Eco - Urbano I	10,00	20	500,00	30	40	0,5	0,75	50
	ADE de Assentamento Eco-Urbano 2, 3 e 4.	2,00*	**	**	60	70	1	2	20
	ADE do Comércio	4,00*	10,00	250,00	70	100	3	10	20
ÁREAS RESERVADAS	AR – Área Reservada	10,00	20	300	50	70	1	3	**

LEGENDA:

* Exceto para as vias constantes do Art. 5º desta lei,

** A ser definida pelo órgão ambiental competente.

ANEXO III

Glossário

ABA – Também chamada de forro; tábua, que guarnece os tetos de madeira junto à parede que guarnece os topos dos caibros nos telhados de beiral.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ACRÉSCIMO – É o aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no sentido vertical.

ADE - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS DE ASSENTAMENTOS ECO-URBANOS – Segundo o Plano Diretor, são assentamentos habitacionais existentes, de ocupação ainda rarefeita, que se intercalam entre fragmentos de mata e que estão inseridas na Zona de Interesse Ambiental do Corredor Ecológico da Onça Feliz – ZIA 1 e na Zona de Interesse Ambiental do Parque das Nascentes – ZIA 2, e cuja permanência fica condicionada à sua re-caracterização *ambiental-urbana*.

ADE - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS DO COMÉRCIO – Segundo o Plano Diretor, corresponde à parte do Centro da Cidade, de privilegiada centralidade e acessibilidade, com vocação preponderante para atividades comerciais e de serviços, e que deverá ser objeto de requalificação urbana e paisagística como estratégia indutora da requalificação de toda a área central de Queimados, preservado o uso misto residencial e de comércio e serviço.

AFASTAMENTO – Distância compreendida entre duas edificações ou entre uma edificação e as divisas do lote em que está situada, podendo ser:

- a) Frontal - menor distância entre qualquer ponto da construção e o alinhamento do terreno, ou seja, medido entre o alinhamento e a edificação;
- b) Lateral - medido entre uma das divisas laterais e a edificação;
- c) De fundos - medido entre a divisa de fundos e a edificação;
- d) Entre edificações - medida entre uma edificação e outra.

ALINHAMENTO – Linha que delimita a divisa frontal do terreno e o logradouro público.

ALVARÁ DE LICENÇA – Documento indispensável passado pela autoridade municipal, autorizando a execução de obras sujeitas a fiscalização do Município.

ALPENDRE – Cobertura saliente de uma só água, em que somente um dos seus lados tem parede como apoio.

APROVAÇÃO DE PROJETO – Ato administrativo que precede a expedição de alvará, ninguém pode construir ou reformar prédios, nas zonas urbanizadas do Município, sem possuir alvará de aprovação de projeto, pela prefeitura.

AR - ÁREAS DE RESERVA – Segundo o Plano Diretor são espaços destinados a instalações de obras de infra-estrutura de interesse público, ao desenvolvimento do Sistema de Classificação e Hierarquia Viária, à segurança de infra-estrutura instalada, tais como gasodutos, linhas de transmissão de energia, oleodutos, assim como à implantação de equipamentos de interesse coletivo.

ÁREA ABERTA – Área cujo perímetro é aberto em, pelo menos, 02 (dois) lados, sendo os demais fechados por paredes do edifício ou divisas dos lotes.

ÁREA BRUTA – Área resultante da soma de áreas úteis com as áreas das seções horizontais das paredes.

ÁREA COMPUTÁVEL – Área construída que é considerada para efeito do cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

ÁREA COMUM – Área que serve a uma ou mais unidades domiciliares, podendo ser fechada ou aberta.

ÁREA FECHADA – É a área guarneceida por paredes em todo o seu perímetro.

ÁREA LIVRE – É a parte do lote obrigatoriamente não ocupada pela construção, não incluída a superfície correspondente à projeção horizontal das saliências.

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – área construída que não é considerada para efeito do cálculo da Taxa de ocupação e Coeficiente de aproveitamento.

ÁREA PERMEÁVEL – Percentual obrigatório da área livre, que permite absorção das águas de chuva pelo solo.

ÁREA PRINCIPAL – É a área que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.

ÁREA SECUNDÁRIA – É a área que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de utilização transitória.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – Soma das áreas brutas dos pavimentos.

ÁREA ÚTIL – Área correspondente à superfície do piso de 01 (um) compartimento ou a soma das superfícies do piso da edificação.

ÁREA DE UTILIZAÇÃO COMUM – É a área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não.

ÁTICO – Último andar de um edifício, com paredes e janelas instaladas convencionalmente, cuja área é limitada a 1/3 do piso inferior.

BALANÇO – Avanço de parte da edificação ou de elemento construtivo sobre o corpo principal da edificação, em nível elevado do solo.

BALCÃO – Varanda em balanço cercada por guarda-corpo, em todo e seu perímetro.

BALCÃO FECHADO – Balcão coberto e fechado no seu perímetro, com parede.

BRISE – Expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol.

CAIXILHO – Componente de vedação fixo ou móvel, usado para controlar a passagem do ar ou pessoas pelo vão, no qual são alojados vidros, chapas, persianas. Venezianas, persianas, folhas cegas, etc. Também são utilizados normalmente em janelas, postigos.

CÓDIGO DE OBRAS – Instrumento básico constituído de leis municipais que permite à Administração Municipal exercer adequadamente o controle e a fiscalização do uso do solo urbano.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – É um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

CONJUNTO OU VILA – Grupamento de unidades residenciais autônomas, unifamiliar ou multifamiliar, que forma uma rua particular, geralmente sem saída pelos fundos, e cuja entrada se abre para uma via pública em terreno ou gleba fechada, contando ou não com infraestrutura, áreas e serviços comuns.

CONDOMÍNIO – Domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem.

CONSTRUIR – É de modo geral, realizar qualquer obra nova, edifício, ponte, muro e outras obras.

COTA – Número que exprime em metros ou outra unidade de comprimento, distância vertical ou horizontal.

DEMOLIÇÃO – Ato do Poder Executivo Municipal que determina ou autoriza a destruição total ou parcial de uma obra ou instalação. A determinação se faz em situação de irregularidade ou de risco iminente para a coletividade.

DEPÓSITO – Compartimento da edificação destinado à armazenagem de utensílios, materiais ou provisões.

DESMEMBRAMENTO – Divisão de área em 01 (uma) ou várias parcelas a fim de constituírem novos lotes ou para serem incorporadas a lotes vizinhos, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial existente.

DIVISA – Linha limítrofe que delimita as laterais do terreno.

EDIFICAÇÃO – Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material.

EMBASAMENTO – Parte inferior da construção, situada abaixo do nível do terreno circundante, na condição de 1/4 (um quarto) de seu pé direito não ultrapassar este nível do terreno e/ou acima, cujo pé direito deve ser proporcional ao seu uso, entretanto, nunca inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

“FLAT-SERVICE” ou “APART-HOTEL” – Edifício plurihabitacional que dispõem de serviços de hotelaria em geral e apartamentos com sala, dormitório, banheiro e cozinha americana mobiliados.

FUNDO DE LOTE – É o lado oposto a frente; no caso de lote triangular em esquina, é o lado que não forma testada.

GALPÃO – É uma construção constituída por uma cobertura, sem forro fechada, pelo menos em três faces, na altura total ou em parte, por parede ou tapume e destinada a fins industriais ou a depósito, não podendo servir de habitação.

JIRAU – Pavimento intermediário, construído em material removível.

HABITAÇÃO – É a edificação ou parte da edificação que serve de residência a uma ou mais pessoas.

HABITAÇÃO COLETIVA – É a edificação que serve de residência permanente a pessoas de economias diversas.

HABITE-SE – documento expedido pelo Setor de Urbanismo do município atestando que o imóvel foi construído seguindo as especificações do Código de obras e demais legislações pertinentes, efetivado após vistoria técnica e que autoriza o início da utilização efetiva da construção. Contudo, este documento não é um certificado de garantia de que a construção foi executada em obediência às boas normas de engenharia e arquitetura, e, portanto, não atesta a segurança da obra e muito menos, a qualidade.

HOTEL – Estabelecimento onde se alugam quartos mobiliados, com refeições ou sem elas em que são cobradas as locações pelo regime de diárias.

INFRAÇÃO (Jurídico) – Ação ou efeito de infringir. Consiste na prática de qualquer delito; ato ilícito.

INVESTIDURA – É a incorporação de uma propriedade particular a uma área de terreno pertencente ao logradouro público adjacente propriedade a fim de executar um projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pela Prefeitura.

LOGRADOURO PÚBLICO – É toda área de domínio e uso público, oficialmente reconhecida e com designação própria destinada ao trânsito público, que compreende passeios e pista de rolamento.

LOTE – É a porção de terreno com testada para logradouro público aprovado ou submetido à aprovação da Prefeitura, descrita e assegurada pelo título de propriedade.

LOTEAMENTO – Divisão de área em lotes distintos, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

LOTEAMENTO EM CONDOMÍNIO – sem expresse reconhecimento de que tais vias seriam de domínio municipal.

MARQUISE – Estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção dos pedestres.

MEZANINO – Pavimento intermediário, construído em caráter permanente.

MODIFICAÇÃO DE UM PRÉDIO – É o conjunto das obras destinadas a alterar divisões internas e deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprimir vãos e a modificar a fachada, bem como aumentar a área aberta.

PASSEIO PÚBLICO – É a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, dotada de calçamento para o revestimento e consolidação do solo.

PÁTIO – Área confinada e descoberta, adjacente à edificação ou circunscrita pela mesma.

PAVIMENTO – Parte da edificação compreendida entre 02 (dois) pisos consecutivos ou entre 01 (um) piso e o nível superior de cobertura.

PILOTIS – Pavimento sustentado por conjunto de pilares não embutidos em paredes, proporcionando áreas abertas.

PLANO DIRETOR – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Queimados-RJ (Lei Complementar nº 035, de 21 de dezembro de 2006) – Instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do Município.

PONTE - Estrutura destinada a permitir a passagem de veículos, pessoas ou animais sobre rios ou caminhos.

PORÃO OU SUBSOLO – É o espaço com ou sem divisões situado abaixo do nível do terreno circundante ou saliente em relação ao nível superfície do terreno, no máximo, 1/4 (um quarto) de seu pé direito.

PRIVATIVO – Próprio, exclusivo, particular.

PROFUNDIDADE DO LOTE – É a distância entre atestada ou frente e a divisa oposta, medida segundo uma linha normal a frente. Se a forma do lote for irregular, avalia-se a profundidade média.

RECUO – Área do terreno de propriedade particular que é incorporada ao logradouro a fim de recompor o seu alinhamento.

REGULARIZAR – Tornar regular, normalizar a situação do imóvel.

SALA COMERCIAL – Unidade autônoma ou compartimento da edificação de uso não residencial destinado ao exercício de atividades comerciais ou de prestação de serviços técnicos, profissionais em geral situados em edifício comercial.

SERVIDÃO – Espaço utilizado como acesso ou para passagem serviços de infraestruturas essenciais.

SOBRADO – Edificação de dois ou mais pavimentos superior ao pavimento térreo de uma edificação.

SOBRELOJA – É o pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) e situado imediatamente acima do pavimento térreo.

SÓTÃO – Aproveitamento da área sob a cobertura, abrangendo pelo menos uma porção do espaço compreendido pela mesma, não sendo considerado pavimento da edificação para efeito de número de pavimentos em residências, o qual o pé direito não poderá ser inferior a 2,30m (dois metros e trinta).

TAXA DE OCUPAÇÃO – É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno, ou seja, representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação.

TELHEIRO – É a construção constituída por uma cobertura suportada pelo menos em parte por meio de coluna ou de pilar, aberta em todas as faces ou parcialmente fechada.

TESTADA – Linha que separa o logradouro público do lote ou terreno e coincide com o alinhamento existente ou projetado.

ZENQ - ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS DE QUEIMADOS – Segundo o Plano Diretor é aquela destinada a complexos de empreendimentos econômicos agropecuários, industriais, de serviços e turísticos, geradores de trabalho e renda, de interesse para a sustentabilidade da economia municipal.

ZIA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – Segundo o Plano Diretor é destinada à proteção, preservação e recuperação de recursos naturais e de valor paisagístico.

ZIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – Segundo o Plano Diretor é destinada aos usos de interesse social, em especial de habitações de interesse social.

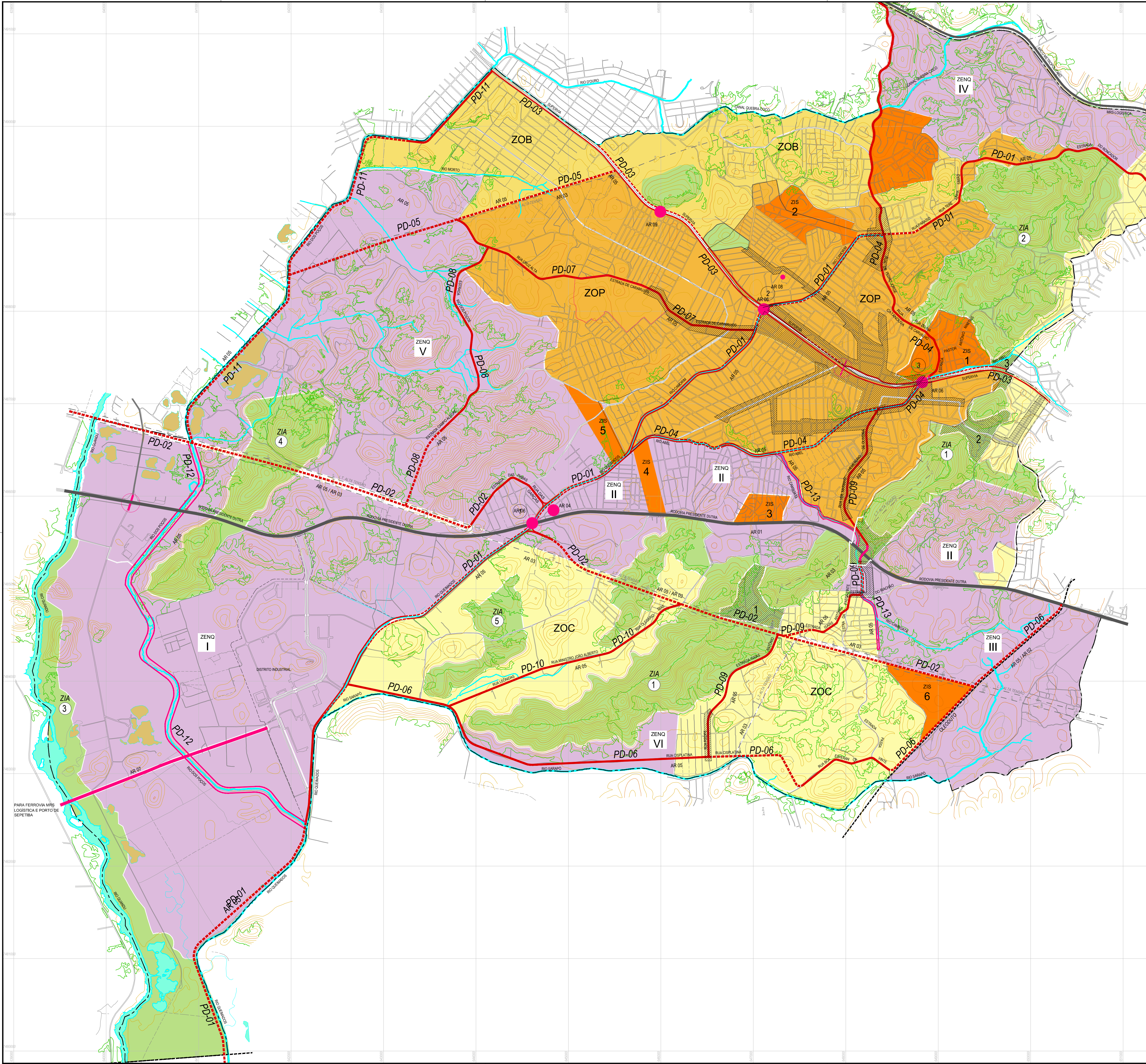
ZOB - ZONA DE OCUPAÇÃO BÁSICA – Segundo o Plano Diretor é a que apresenta potencial de urbanização subaproveitado, com ocupação não consolidada, déficit de infra-estrutura, de sistema viário, de transporte, de comércio e serviços, e onde a ocupação do solo deve ser de intensidade moderada.

ZOC - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – Segundo o Plano Diretor é que apresenta restrições a uma ocupação mais intensiva do solo.

ZOP - ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL – Segundo o Plano Diretor é privilegiada pela centralidade, próxima da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos, com boas condições de acesso e cuja intensificação de ocupação é estratégica para a consolidação da cidade compacta e econômica e dos vetores adequados de expansão urbana.

ZONEAMENTO – Instrumento do planejamento urbano municipal, que consiste na divisão do território em setores (zonas e áreas), com aplicação de um sistema legislativo para regular o uso e ocupação do solo. Para efeitos desta lei, a divisão segundo o Plano Diretor consiste em:

- I - Zonas de Ocupação – Segundo o Plano Diretor, são todas urbanas e se classificam, segundo seu nível máximo de adensamento permitido;
- II - Zonas Especiais – Segundo o Plano Diretor, são classificadas segundo sua destinação funcional predominante e conforme as vocações sócio-econômicas municipais e os objetivos estratégicos do Plano Diretor;
- III - Áreas de Diretrizes Especiais – Segundo o Plano Diretor, são áreas urbanas peculiares com diretrizes especiais de intervenção, uso e ocupação do solo, que preponderam sobre as diretrizes da Zona em que se inserem.



CONVENÇÕES TEMÁTICAS:

ZONAS DE OCUPAÇÃO

- ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - ZOP
- ZONA DE OCUPAÇÃO BÁSICA - ZOB
- ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA - ZOC

ZONAS ESPECIAIS

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZIS

- ZIS NOVA CIDADE
- ZIS BAIRRO DA PAZ - FANCHEN
- ZIS SÃO MIGUEL
- ZIS VALDARIOSA
- ZIS ELGORADO
- ZIS SANTIAGO

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL - ZIA

- ZIA CORREDOR ECOLÓGICO DA ONÇA FELIZ
- ZIA PARQUE DAS NASCENTES
- APA GUANDU - JACATIRÃO
- ZIA MATA DAS INDÚSTRIAS
- ZIA DO CAPOEIRÃO

ZONAS ESPECIAIS DE NEGÓCIOS DE QUEIMADOS - ZENQ

- ZENQ INDUSTRIAL
- ZENQ VIA DUTRA
- ZENQ SARAPÓ - CAMBOATÁ
- ZENQ MUTIRÃO DA FÉ
- ZENQ SARANDI
- ZENQ CHAPADÃO

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADES

- ADE DO COMÉRCIO
- ADE DE ASSENTAMENTOS ECO-URBANOS
- 1 - CAMBURI
- 2 - INCONFIDÊNCIA
- 3 - ABEL

CONVENÇÕES GERAIS

- VIAS EXPRESSAS
- VIAS ARTERIAIS
- VIAS ARTERIAIS - AVENIDAS CANAL
- VIAS COLETORAS

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS:

- LIMITE MUNICIPAL
- ARRILAMENTO
- RIOS / CANAIS / CORREGOS
- CAMINHOS
- FERROVIAS
- CURVAS DE NÍVEL
- LINHAS DE TRANSMISSÃO
- OLEODUTO
- LIMITE DE VEGETAÇÃO
- LAGOS
- LAVRAS DE AREIA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 064/2013
CÓDIGO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUEIMADOS - RJ

TÍTULO: ANEXO IV
MAPA DE MACROZONEAMENTO

NOTAS: 1. MAPEAMENTO PRODUZIDO POR RESTITUIÇÃO DIGITAL E ORTOFOTORELAÇÃO PELO FUNDAÇÃO DOM CINTILIA A PARTIR DE FOTOGRAFIAS AÉREAS NA ESCALA 1:30.000, OBTIDAS NO PERÍODO DE JULHO A SETEMBRO DE 2005.
2. ESTE MAPA SUBSTITUI OS ANEXOS IV E V DO PLANO DIRETOR.
3. REVISADO EM 17 DE JANEIRO DE 2014

ESCALA: 1:20.000
DATA: JANEIRO/2014
Nº: 01/01