



Lei n.º 1.451 de 23 de novembro de 1995

DISPÕE SOBRE REGULAMENTAÇÃO DAS APA-U CENTRO, PONTA D'AREIA E S. DOMINGOS/GRAGOTÁ/BOA VIAGEM.

Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Niterói

A Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - As Áreas de Preservação do Ambiente Urbano - APA-U - da Ponta d'Areia, do Centro e de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem, criadas pelo Plano Diretor de Niterói, Lei n.º 1.157/92, são reguladas pela presente Lei.

Artigo 2º - A Área de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Areia é delimitada no anexo I e seus limites fixados em mapa anexo, que é parte integrante da presente Lei.

Artigo 3º - A Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro é delimitada no anexo II e seus limites fixados em mapa anexo, que é parte integrante da presente Lei.

Artigo 4º - A Área de Preservação do Ambiente Urbano de São Domingos/Gragoatá/ Boa Viagem é delimitada no anexo III e seus limites fixados em mapa anexo, que é parte integrante da presente Lei.

Dos parâmetros arquitetônicos

Artigo 5º - Para a compatibilização da preservação com a continuidade do desenvolvimento urbano, os imóveis nas APA-U serão classificados como de "interesse para a preservação" e "passíveis de renovação".

Artigo 6º - São imóveis para a preservação, nos termos dos artigos 50, 51 e 52 do Plano Diretor, aqueles definidos pôr legislação específica.

§ 1º - Quando o interesse de preservação atingir parte de um imóvel, este será considerado como de preservação parcial.

§ 2º - Para os imóveis de preservação parcial compete à Comissão de Análise das APA-U estabelecer os aspectos arquitetônicos a serem considerados, respeitados os limites definidos pelos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos constantes da presente Lei.



Artigo 7º - Nos imóveis de interesse para a preservação deverão ser preservados ou restauradas as características arquitetônicas originais, volumétricas, artísticas e ornamentais, que compõem o conjunto de fachadas e telhados, sendo vedada qualquer construção ou colocação de painéis que impeçam sua visibilidade.

§ 1º - Os projetos de desmembramento ou remembramento de terrenos, de reconstrução total ou parcial dos prédios, recuperação, restauração, reconstituição, inclusive pintura ou qualquer reparo de fachada, alterações internas, acréscimos, inclusive eliminação dos muros divisórios existentes, bem como as modificações de uso, deverão ser submetidos à análise da Comissão de Análise das APA-U, cujo parecer técnico será condição prévia e necessária para aprovação do projeto.

§ 2º - No caso de ocorrência de sinistro sem culpa do proprietário ou ocupante, será autorizada a reconstrução conforme as características arquitetônicas estabelecidas pela Comissão de Análise da APA-U.

§ 3º - No caso de demolição ou modificação não licenciadas, ou de sinistro culposo, será obrigatória a reconstrução conforme as características arquitetônicas a serem estabelecidas pela Comissão de Análise das APA-U, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

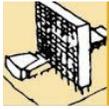
Artigo 8º - Nos imóveis passíveis de renovação, bem como nos terrenos não edificados, as novas edificações deverão obedecer os parâmetros fixados pela presente Lei a fim de integrar o conjunto arquitetônico ao qual pertence.

Parágrafo único - A Comissão de Análise das APA-U examinará, nos imóveis passíveis de renovação, as características de volumetria, composição de fachada, materiais de revestimento de fachada, cobertura, esquadrias e guarnições, cor e publicidades, a fim de garantir a integração ao conjunto arquitetônico, conforme preceituado no artigo 53 do Plano Diretor.

Artigo 9º - A altura máxima dos pavimentos - medida de piso a piso - fica limitada a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para o pavimento térreo, com exceção dos trechos em galeria - contados a partir do nível meio-fio, e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para os demais.

Artigo 10 - É permitida a execução de jirau ocupando área não superior a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo, mantendo livres 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) a partir do plano interno da fachada.

Parágrafo único - O jirau é parte integrante do pavimento térreo, não podendo constituir unidade independente.



Artigo 11 - Os pavimentos enterrados e semi-enterrados, como definidos no inciso IV do artigo 89 do Plano Diretor, não serão computados no número de pavimentos permitidos nas APA-U da Ponta d'Areia, do Centro e de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem, observada a limitação de altura fixada no artigo 9º desta Lei.

Artigo 12 - É proibida a construção de edificações sobre pilotis, exceto nos trechos das vias com projeto de galeria para pedestre, definidos no artigo 25 desta Lei.

Artigo 13 - Nos imóveis de interesse para a preservação ficam permitidas as seguintes alterações:

I - alterações internas, inclusive a subdivisão do pé-direito, desde que mantenham livres 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) contados a partir do plano interno de fachada, respeitadas as características arquitetônicas, volumétricas, artísticas e ornamentais que compõem o conjunto de fachadas e telhados.

II - acréscimos na parte posterior da edificação de interesse para a preservação, limitados na sua altura ao nível da cumeeira da edificação de interesse para a preservação.

Parágrafo único - Nos imóveis de interesse para preservação poderão ser autorizados outros tipos de acréscimos desde que se limite ao nível a que se refere o inciso II deste artigo e que não prejudiquem a integridade arquitetônica da fachada e cobertura do imóvel, a critério da Comissão de Análise das APA-U.

Artigo 14 - As intervenções arquitetônicas nos imóveis de interesse para a preservação deverão obrigatoriamente recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e cobertura.

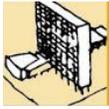
Artigo 15 - As edificações coletivas residenciais ou mistas estão dispensadas do pavimento de uso comum para recreação, dependências de zelador e elevador, para edifícios até quatro pavimentos.

Artigo 16 - É proibida a utilização de tintas fosforescentes, bem como a pintura das partes de alvenaria em cor, prateada ou dourada.

Parágrafo único - A utilização das demais cores nas fachadas deverá obedecer as normas a serem fixadas pela Secretaria da Cultura e Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente.

Artigo 17 - É proibida, em qualquer caso, a pintura ou envernizamento de pedra de cantaria.

Parágrafo único - A proibição referida no caput deste artigo inclui, além das fachada, os meios-fios e demais equipamentos urbanos aparentes.



Artigo 18 - Nos projetos em imóveis de interesse para preservação e nos imóveis passíveis de renovação urbana deverá constar a especificação de acabamentos e cor de todos os elementos visíveis externamente.

Artigo 19 - A instalação de toldos nos pavimentos nos térreos dos imóveis da APA-U é permitida, desde que:

I - sejam retrateis e não metálicos;

II - não prejudiquem a integridade dos elementos ornamentais dos imóveis de interesse para preservação;

III - nas ruas de pedestres sua projeção não ultrapasse a $2/3$ da altura do pavimento térreo e não exceda a $1/4$ da largura do logradouro, contada de testada a testada;

IV - no caso das ruas de tráfego a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de 0,50m (cinquenta centímetros), a contar do meio-fio, resguardada a proporção máxima de $2/3$ da altura do pavimento térreo;

V - altura mínima do piso seja 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Dos parâmetros urbanísticos

Artigo 20 - São definidos, nos termos do artigo 117, do Plano Diretor, com as devidas alterações, os gabaritos para os imóveis passíveis de renovação nas APA-U de que trata a presente Lei:

I - 3 (três) pavimentos nas APA-U da Ponta d'Areia e de São Domingos/Gragoatá/ Boa Viagem;

II - 12 (doze) pavimentos no trecho das APA-U do Centro e da Ponta d'Areis que compreende os seguintes logradouros: Av. Amaral Peixoto; a Rua Coronel Gomes Machado entre as Ruas Maestro Felício Toledo e Visconde de Sepetiba; a Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro entre as ruas da Conceição e São Pedro; a Rua Maestro Felício Toledo entre a Rua Coronel Gomes Machado e a Rua da Conceição; a Rua Visconde de Sepetiba, lado par, entre a Rua Coronel Gomes Machado e a Av. Amaral Peixoto; a Rua da Conceição entre as ruas Maestro Felício Toledo e Visconde de Sepetiba, exceto o trecho do lado par entre as ruas Acadêmico Walter Gonçalves e Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro; a Av. Feliciano Sodré; a Rua Dr. Celestino; a Rua DR. Borman e a Rua Acadêmico Walter Gonçalves;

III - 4 (quatro) pavimentos nos terrenos da APA-U do Centro não incluídos no trecho descrito no inciso II deste artigo.



Artigo 21 - Constituem exceções aos gabaritos fixados no artigo anterior:

I - A Vila Pereira Carneiro, na APA-U da Ponta d'Areia, para a qual fica mantido o gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, nos termos da Lei n.º 876/90.

II - A área de tutela do tombamento estadual da Praça da República, conforme descrita no processo estadual F. - 18/000164/89, para a qual fica mantida a altura máxima permitida de 13,00m (treze metros), excetuadas as ruas Cel. Gomes Machado e Dr. Celestino, nos trechos que especifica, para os quais o limite é de 2 (dois) pavimentos.

III - Na Rua Fróes da Cruz entre as ruas Visconde de Sepetiba e Visconde de Uruguai, na Rua Visconde de Uruguais, entre a Rua Fróes da Cruz e a Av. Feliciano Sodré e entre as ruas Coronel Gomes Machado e da Conceição, na Rua Visconde Itaboraí, entre a Rua Fróes da Cruz e a Av. Feliciano Sodré e na Rua Barão de Amazonas entre as ruas Fróes da Cruz e Saldanha Marinho, serão permitidas edificações de 12 (doze) pavimentos nas quais não se admitirão empenas cegas;

IV - Na Rua Quinze de Novembro entre as ruas Almirante Teffé e a Gal. Andrade Neves serão permitidas edificações de 06 (seis) pavimentos.

V - Nas esquinas da Rua Barão de Amazonas com a Rua Saldanha Marinho, da Rua Fróes da Cruz com as ruas Visconde de Itaboraí e Visconde de Uruguai, da Rua Visconde de Uruguai com ruas Coronel Gomes Machado e da Conceição, e da Rua Maestro Felício Toledo com a Rua da Conceição, onde se interceptam ruas com gabaritos diferentes, prevalecerá o menor gabarito para dos lotes de esquina ou faixa equivalente de 10,00m (dez metros).

VI - Nos edifício-garagem, o gabarito estará limitado à altura equivalente ao número de pavimentos previsto para o local no artigo 20 desta lei, resguardada a limitação de altura para o pavimento térreo prevista no artigo 9º desta lei, no qual se permitirá a inclusão de lojas.

VII - No trecho da Rua Barão de Amazonas entre as ruas Fróes da Cruz e Saldanha Marinho deverá ser observado um afastamento frontal de 8,0m (oito metros) acima do quarto pavimento.

VIII - O trecho da Rua Coronel Tamarindo entre o n.º 69, exclusive, e a Rua de acesso ao Morro do Gragoatá no qual serão permitidas edificações de 08 (oito) pavimentos respeitada uma altura máxima total de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), a uma distância de 25,00m (vinte e cinco metros) do eixo da Rua Coronel Tamarindo, sendo adotada como cota de referência de gabarito a cota do meio-fio desta via, devendo ser submetido a avaliação da Comissão de Análise das APA-U.

IX - O quadrilátero formado pelas ruas Visconde de Sepetiba, Rua Xavier de Brito, Rua Marechal Deodoro e Rua Marques de Caxias, no qual serão permitidas edificações de 08 (oito) pavimentos e inclusive Edificações Garagem.



Artigo 22 - Nos edifícios garagem na área da APA-U Centro será permitida a subdivisão do térreo em dois pavimentos, desde que se mantenham livres 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) a partir do plano interno da fachada, admitindo-se ainda a destinação do pavimento de cobertura para estacionamento.

Parágrafo único - Acima do nível de piso do pavimento de cobertura de que trata o caput do presente artigo somente serão admitidos peitoril ou jardineira com altura não superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), a casa de máquinas e reservatórios, desde que afastados 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) do pano da fachada.

Artigo 23 - Nas APA-U da Ponta d'Areia e do Centro, as novas construções deverão obrigatoriamente ser implantadas na testada dos lotes, devendo atender aos seguintes parâmetros específicos:

I - Na quadra definida pelas ruas Santa Clara, Visconde de Uruguai, São Diogo e Praça Doutor Vitorino, na APA-U da Ponta d'Areia, as novas edificações deverão ser implantadas com o afastamento das existentes.

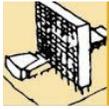
II - Nas novas construções implantadas com afastamento frontal, fica obrigatória a execução de muro de alvenaria, na testada do lote, cuja composição deverá compatibilizar-se com o entorno.

Parágrafo único - Excetuam-se das disposições do presente artigo os terrenos situados nos trechos indicados no artigo 20, inciso II da presente lei.

Artigo 24 - Os imóveis da Av. Feliciano Sodré obedecerão ao afastamento da legislação em vigor, e aqueles, das Ruas Dr. Celestino e da Conceição, no trecho definido no inciso II do artigo 20, deverão obedecer ao afastamento de construção predominante em cada trecho das vias, de acordo com projeto de alinhamento específico a ser definido em portaria conjunta dos Secretários da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da Secretaria da Cultura.

Artigo 25 - É obrigatória a execução de galeria para pedestres nas novas edificações situadas nos trechos dos logradouros descritos no inciso II do artigo 20, exceto na Av. Feliciano Sodré e nas ruas da Condeição, Dr. Celestino, Acadêmico Walter Gonçalves, Visconde de Uruguai, entre a Rua Fróes da Cruz e a Rua Feliciano Sodré e Visconde de Itaboraí, entre a Rua Fróes da Cruz e a Av. Feliciano Sodré.

§ 1º - As galerias da Av. Amaral Peixoto, Rua Maestro Felício Toledo, Rua Fróes da Cruz, Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro no trecho entre as ruas da Conceição e Coronel Gomes Machado e o lado par da Rua Visconde de Sepetiba entre a Av. Amaral Peixoto e a Rua Coronel Gomes Machado deverão atender às condições estabelecidas no anexo V.



§ 2º - As galerias da Rua Coronel Gomes Machado e da Rua Barão de Amazonas no trecho entre as ruas Coronel Gomes Machado e São Pedro deverão atender às condições estabelecidas no anexo VI.

Artigo 26 - Na APA-Ude São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem é obrigatória a implantação das novas construções na testada do lote ou com afastamento compatível com a vizinhança, de acordo com projeto de alinhamento específico a ser definido em portaria conjunta dos Secretários da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da Secretaria da Cultura.

Parágrafo único - Nas novas construções implantadas com afastamento frontal, é obrigatória a execução de muro de alvenaria na testada do lote, cuja composição deverá compatibilizar com o seu entorno.

Artigo 27 - Nas edificações implantadas nas testadas dos lotes não é permitida a projeção de qualquer elemento construtivo em balanço além da testada, como marquises, com exceção de cornijas, ornamentos e sacadas até 0,50m (cinquenta centímetros).

Parágrafo único - Não se aplicam aos casos previstos na presente lei as disposições referentes a marquises contidas nos artigos 238 da lei n.º 2.705 e 32 da lei n.º 659/87.

Artigo 28 - Os desmembramentos de terrenos não poderão resultar em testadas menores que 6,00m (seis metros), e os remembramentos de terrenos com testadas resultantes iguais ou superiores a 24,00m (vinte e quatro metros) terão análise especial pela Comissão de Análise das APA-U, que emitirá parecer técnico relativo à composição de fachada das edificações a serem implantadas.

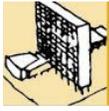
Parágrafo único - Excetuam-se das disposições do presente artigo os imóveis no trecho com galeria a que se refere o inciso II do artigo 20 desta Lei.

Artigo 29 - Os imóveis de interesse para preservação são dispensados da exigência de vagas de estacionamento.

Artigo 30 - São dispensados da exigência de vagas de estacionamento imóveis com acesso exclusivo pôr Ruas de pedestre, bem como os seguintes usos e atividades:

I - indústria, comércio e serviços de pequeno e médio porte, com até 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área construída na APA-U Centro;

II - uso residencial na APA-U Centro, exceto os imóveis na Av. Feliciano Sodré, Rua Fróes da Cruz, Rua Visconde de Uruguai, Rua Dr. Celestino, Rua Visconde de Itaboraí, Rua Dr. Celestino e Rua da Conceição, no trecho definido no inciso II do artigo 20, onde deve ser adotada a relação de 1 vaga para cada duas unidades habitacionais;



III - atividades consideradas de interesse cultural e de alimentação, na APA-U Centro; cinema (até 1.300 lugares); teatro; restaurantes, inclusive com pista e/ou palco; cervejaria, churrascaria, doceria, casas de chá; centro cultural; galeria de artes; salas de espetáculos; casas noturnas; cinemateca, salas de projeção, sala de vídeo; museu; antiquário e objetos de arte; estúdios e ateliers de artes plásticas; instituições científicas, filosóficas e culturais; lojas de instrumentos e acessórios musicais, discos gravados e fitas cassetes; joalheria; papelaria, artigos para desenho e pintura; livraria; biblioteca; produção cinematográfica; produção e gravação de vídeos, discos e fitas; estúdio e laboratório fotográfico; desde que não se configurem num Polo Gerador de Tráfego - conforme definido em lei, caso em que deverão atender a 50% (cinquenta pôr cento) do número mínimo de vagas exigido em lei.

IV - imóveis no trecho com galeria a que se refere o inciso II do artigo 20 desta lei.

Artigo 31 - O número de vagas mínimo exigido nos projetos de modificação e acréscimo para imóveis de preservação parcial e de renovação, bem como em mudanças ou instalação de atividade em imóveis existentes poderá ser reduzido, mediante parecer técnico da Comissão de Análise da APA-U e aprovação conjunta da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da Secretaria da Cultura.

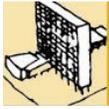
Artigo 32 - A exigência de vagas em imóveis da APA-U Centro poderá ser atendida - fora da edificação - em lotes situados em quadras limítrofes com as vias que definem os limites desta APA-U, caso em que o número mínimo de vagas exigido pela legislação vigente será reduzido de 30% (trinta pôr cento).

Artigo 33 - É dispensada a exigência de faixa de embarque e desembarque e faixa própria de ingresso e saída de veículos, nos imóveis considerados Pólos Geradores de Tráfego - conforme definido em lei, situados nas APA-U.

Artigo 34 - Os acréscimos ou modificações em edificações implantadas, anteriormente a publicação desta lei, com afastamento frontal ou recuo, poderão ser mantidos no alinhamento existente ou implantados na testada do lote, de acordo com parecer técnico da Comissão de Análise das APA-U e aprovação conjunta da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da Secretaria da Cultura.

Artigo 35 - Nos lotes com testada para mais de um logradouro as novas construções deverão respeitar as ambiências de cada uma das vias, de acordo com modelos recomendados no anexo IV e com parecer técnico da Comissão de Análise das APA-U e aprovação conjunta da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da Secretaria da Cultura.

Artigo 36 - São permitidos todos os usos e atividades, nos termos da legislação vigente, exceto os casos dispostos no anexo VII, parte integrante desta lei.



§ 1º - São proibidas ou sujeitas a condições especiais par a sua instalação as atividades indicadas nos quadros de usos no anexo VII, parte integrante desta lei.

§ 2º - As atividades não relacionadas no referido anexo deverão atender a legislação vigente.

§ 3º - Os imóveis de interesse para preservação poderão ter condições específicas indicadas em parecer técnico da Comissão de Análise das APA-U e aprovação conjunta da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e da Secretaria da Cultura.

Das disposições gerais

Artigo 37 - Ficam extintas as Zonas de Preservação Urbana - ZPU, previstas pela lei 659, de 1º de setembro de 1987.

Artigo 38 - É declarado "non aedificandi" o trecho da orla da Baía de Guanabara ao longo da Rua Miguel Lemos que constitui o cais de Portugal Pequeno, na APA-U da Ponta d'Areia garantindo o pleno acesso público à beira do cais e ao mar.

Artigo 39 - Na Vila Pereira Carneiro só será permitido o uso residencial.

Artigo 40 - São mantidos, nos termos do inciso V do artigo 117, do Plano Diretor, na Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro, os usos, a capacidade e a localização no pavimento térreo dos cinemas e salas de espetáculos existentes, tanto nos casos de obras de restauração como nos casos de reconstrução.

Artigo 41 - Os critérios para anúncios publicitários e procedimento para licenciamentos serão definidos pôr Decreto.

Artigo 42 - São sujeitos à análise da Comissão de Análise das APA-U, os casos especiais e os não previstos na legislação vigente, cujo parecer técnico será condição para sua aprovação conjunta pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e Secretaria da Cultura.

Artigo 43 - As infrações às normas e parâmetros dispostos nesta lei serão penalizadas com multas, que incidirão durante a permanência de infração e até a constatação de sua regularização pelo órgão Municipal Competente, da seguinte forma, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente, d da reparação que se fizer necessário.

I - Às pinturas em desacordo com o estabelecido nos artigos 16 e 17 serão aplicadas multas de valor correspondente a 10 (dez) UFINIT mensais em imóveis passíveis de renovação, e a 20 (vinte) UFINIT mensais em imóveis de interesse para preservação.

II - Á descaracterização de imóveis de interesse para preservação pôr eliminação ou substituição indevida de elementos ou componentes de fachada e cobertura será aplicada multa de valor correspondente a 30 (trinta) UFINIT mensais.



III - À demolição não licenciada de imóveis de interesse para preservação será aplicada multa de valor correspondente a 100 (cem) UFINIT mensais.

Artigo 44 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial Lei n.º 188 de 30 de agosto de 1979, referente ao entorno do bem tombado do Solar do Jambeiro, os projetos específicos de alargamento de vias, os artigos 53 e 55 da Lei n.º 659/87 e o artigo 94 da Deliberação n.º 2.705/70 no que diz respeito à definição do polígono de provimento obrigatório de galeria para pedestres.

Prefeitura Municipal de Niterói, em 23 de novembro de 1995

João Sampaio

Prefeito

Anexo I

Delimitação da APA-U - Ponta d'Areia

Área de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Areia: Delimitada pela Av. Feliciano Sodré e pelas ruas Barão de Amazonas (inclusive), Miguel de Lemos (inclusive), Barão de Mauá (inclusive até o n.º 32 pelo lado par e até o n.º 241 pelo lado ímpar), cota 25 até encontrar o limite da Vila Pereira Carneiro, limite da Vila Pereira Carneiro até o cruzamento da Rua Cel. Miranda com a Av. Visconde do Rio Branco e a Avenida Visconde do Rio Branco até o ponto inicial.

Anexo II

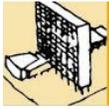
Delimitação da APA-U CENTRO

Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro: Delimitada pelas avenidas Feliciano Sodré, Visc. do Rio Branco, pelas ruas XV de Novembro (inclusive), Dr. Borman (inclusive), Eduardo Luís Gomes, Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro (inclusive), da Conceição (inclusive), Dr. Celestino (inclusive), avenidas Marquês de Paraná e Jansen de Mello e Rua Heitor Carrilho, exceto a Área de Especial Interesse Urbanístico do Centro.

Anexo III

Delimitação da APA-U S. Domingos/Gragoatá/Boa Viagem

Área de Preservação do Ambiente Urbano de São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem: Delimitada pela Av. Visc. do Rio Branco (inclusive), a partir do n.º 877; Rua Dr. Alexandre Moura (inclusive), Rua Cel. Tamarindo (inclusive), Forte Gragoatá (inclusive), reta paralela distante 100 metros a Sudeste do eixo da Rua Cel. Tamarindo até a cota 25, cota 25 até encontrar o n.º 120 da Rua Passo da Pátria, Rua Passo da Pátria (inclusive), Rua Antônio Parreiras, todos os lotes voltados



pelo lado par e pelo lado ímpar até a Rua "D", Rua "D", Trav. Maestro Ricardo Ferreira, Rua Pres. Domiciano (inclusive Pl Rua Prof. Lara Vilela, Rua Gal. Andrade Neves (inclusive) até a parte anterior a interseção com a Rua Badger da Silveira/São Sebastião, Travessa São Domingos e seu prolongamento (inclusive), Rua Guilherme Briggs até o n.º 33 e linha imaginária até o ponto inicial.

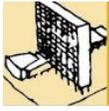
Anexo IV

Desenhos

Anexo V

Condições para edificação de galeria de pedestres nos trechos referidos no parágrafo 1º do Art. 25:

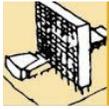
- a) Os alinhamentos da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão, respectivamente 1,00m (um metro) e 6,80m (seis metros e oitenta centímetros) do meio-fio existente ou projetado;
- b) As colunas guardarão entre eixos uma distância estabelecida de acordo com o projeto específico não inferior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), e suas seções ocuparão a superfície máxima de um quadrado de 0,80m (oitenta centímetros) de lado;
- c) É obrigatório o uso de meia coluna nas divisas, observando-se a dimensão de 0,80m (oitenta centímetros) na direção perpendicular ao meio-fio;
- d) Será permitido, além do alinhamento das colunas um balanço máximo de 0,80m (oitenta centímetros);
- e) Os terrenos que medirem menos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de testada não poderão, isoladamente, serem edificados, anão ser que se unam para formar um só conjunto arquitetônico;
- f) A altura da galeria, cujo teto deverá ser de nível, será tomada do ponto mais alto da quadra e não será inferior a 6,00m (seis metros), devendo para cada caso ser consultada a municipalidade, visando continuidade da galeria;
- g) As galerias poderão conter pavimento de sobre loja que não será computado no gabarito;
- h) A viga entre colunas deverá obrigatoriamente ser direita e com 0,80m (oitenta centímetros) de altura.



Anexo VI

Condições para edificação de galeria de pedestres nos trechos referidos no parágrafo 2º do Art. 25:

- a) Os alinhamentos da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão, respectivamente 3,00m (três metros) e 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) do meio-fio existente ou projetado;
- b) As colunas guardarão entre eixos uma distância estabelecida de acordo com o projeto específico não inferior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), e suas seções ocuparão a superfície máxima de um quadrado de 0,70m (setenta centímetros) de lado;
- c) É obrigatório o uso de meia coluna nas divisas, observando-se a dimensão de 0,7 (setenta centímetros) na direção perpendicular ao meio-fio;
- d) Será permitido, além do alinhamento das colunas um balanço máximo de 0,80m (oitenta centímetros);
- e) Os terrenos que medirem menos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de testada não poderão, isoladamente, serem edificados, anão ser que se unam para formar um só conjunto arquitetônico;
- f) A altura da galeria, cujo teto deverá ser de nível, será tomada do ponto mais alto da quadra e não será inferior a 6,00m (seis metros), devendo para cada caso ser consultada a municipalidade, visando continuidade da galeria;
- g) As galerias poderão conter pavimento de sobre loja que não será computado no gabarito;
- h) A viga entre colunas deverá obrigatoriamente ser direita e com 0,80m (oitenta centímetros) de altura.



Anexo VII

Dispõe sobre a instalação de usos nos imóveis situados nas APA-U, discriminando os usos proibidos e condicionados. Todos os demais usos serão admitidos, resguardada as condições estabelecidas pela legislação vigente.

Uso Serviços

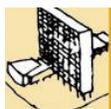
Atividades	Porte	Centro	Ponta D'Areia	APA-U	Condições
		Centro	Ponta D'Areia	S. Domingos	
Oficinas de reparo, manutenção, aluguel e montagem de aparelhos e máquinas e serralheria em geral	M	PROÍBIDO		PROÍBIDO	
Oficinas de reparo, manutenção, aluguel e montagem de aparelhos e máquinas e serralheria em geral	G	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	
Reparação e manutenção de veículos automotivos leves	P	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	COM MÍNIMO DE 100M ² DE ÁREA CONS-TRUÍDA
Retífica de automóveis	QUAL-QUER	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	
Garagem GARAGEM DE EMPRESAS DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO, MUDANÇA E GUARDA MÓVEIS	G/M	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	
ARMAZENAGEM	M	PROÍBIDO	CONDICIONADO	PROÍBIDO	LOCAL PARA CARGA E DESCARGA NO LOTE
	G	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	



Atividades	Porte			APA-U	Condições
		Centro	Ponta D'Areia	S. Domingos	
EDIFÍCIO GARAGEM	QUALQUER	PERMITIDO * ATÉ 200 VAGAS	PROÍBIDO	PROÍBIDO	* EXCETO NA RUA FELICI- ANO SODRÉ ONDE É PROÍBIDO
ASSISTÊNCIA MÉDICA C/ INTERNAÇÃO	ACIMA DE 5.000m ²	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	
ASSISTÊNCIA MÉDICA SEM INTERNAÇÃO, LABORATÓRIOS, RADIOLOGIA, EXAMES EM GERAL	G	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	

Uso Comercial

Atividades	Porte			APA-U	Condições
		Centro	Ponta D'Areia	S. Domingos	
COMÉRCIO VAREGISTA EM GERAL	QUALQUER	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PROÍBIDO	CARGA E DES-CARGA DENTRO DO LOTE
POSTO DE GASOLINA, LUBRIFICAÇÃO ETC.	QUALQUER	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	EXCETO NAS AV. MARQUÊS DO PA- RANÁ, JANSEN DE MELO, FELICIANO SODRÉ E VISC. DO RIO BRANCO
SUPER MERCADO	M	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	LOCAL P/ CARGA E DESCARGA DENTRO DO LOTE
	G	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	
CENTRO COMERCIAL (SHOPPING)	G	ATÉ 2.500M ² CONDICIONADO	ATÉ 2.500M ²	PROÍBIDO	LOCAL P/ CARGA E DESCARGA



Atividades	Porte			APA-U	Condições
		Centro	Ponta D'Areia	S. Domingos	
CENTER), LOJAS DE DEPARTAMENTO		ACIMA DE 2.500M ² PROÍBIDO	CONDICIONADO ACIMA DE 2.500M ² PROÍBIDO		DENTRO DO LOTE
ARMAZEM	G/M	PROÍBIDO	PROÍBIDO	PROÍBIDO	

LEGENDA para Comércio e Serviço: f

P - pequeno porte (até 200m² AC)

M - médio porte (de 200a 1.000m² AC)

G - grande porte (acima de 1.000m²)

Uso Indústria

Atividades	Porte			APA-U	Condições
		Centro	Ponta D'Areia	S. Domingos	
INDÚSTRIA EM GERAL	M	PROÍBIDO		PROÍBIDO	
INDÚSTRIA EM GERAL	G	PROÍBIDO		PROÍBIDO	

LEGENDA para uso industrial:

P - pequeno porte (até 800m² ou 1.000m² AT)

M - Médio porte (de 800m² AC até 4.000m² AC ou de 1.000m² até 5.000m² AT)

G - grande porte (acima de 4.000m² AC ou 5.000m² AT)

AC - Área Construída

AT - Área de Terreno