



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI COMPLEMENTAR N° 68 DE 03 DE OUTUBRO DE 2006**

**Institui o Plano Diretor do Município de Nilópolis nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, da Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município de Nilópolis, em substituição à Lei Complementar número 04 de 24 de setembro de 1991.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

**TÍTULO I**

**CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS**

**Capítulo I**

**Da Conceituação**

~~Art. 1º - Esta Lei institui a revisão do Plano Diretor e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Nilópolis em obediência ao artigo 182 da Constituição Federal, à Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, e à Lei Orgânica do Município de Nilópolis, em substituição à Lei Complementar número 04 de 24 de setembro de 1991 e a lei complementar número 68 de 03 de outubro de 2006 conforme institui o artigo 168 do referido diploma legal.~~ [\(Revogado pela Lei Complementar nº 148 de 26 de junho de 2019\)](#)

Art. 1º Fica aprovada a revisão do Plano Diretor do Município de Nilópolis, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município que interfere no processo de desenvolvimento local, a partir da compreensão integradora dos fatores políticos, econômicos, financeiros, culturais, ambientais, institucionais, sociais e territoriais que o condicionam. Fundamentado nas disposições da Constituição Federal, da Lei Federal



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

10.257/2001 Estatuto da Cidade, Constituição Estadual e da Lei Orgânica Municipal de 05 de abril de 1990. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019)

**Parágrafo Único.** Esta Lei fixa diretrizes e objetivos e cria direitos, deveres e estímulos legais, a serem regulamentadas conforme o caso na forma de:

I – lei complementar, quando a Lei Orgânica assim determinar;

II – lei ordinária, quando se tratar de direitos e deveres dos cidadãos;

~~III – decretos da chefia do executivo;~~ (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

III – Decretos do Poder Executivo (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

IV – portarias e ordens de serviço dos secretários e outros dirigentes municipais que possuírem delegação legal ~~para tal.~~ (Revogado em partes pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

Art. 2º - O Plano Diretor é instrumento de planejamento estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º - O Plano Diretor é parte integrante e complementar do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - Toda a legislação urbanística municipal e demais normas, terão que se submeter às diretrizes do Plano Diretor.

§ 3º - O Plano Diretor do Município deverá observar os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e sócio-ambiental.

§ 4º - O sistema de planejamento urbano nesta Lei estabelecido se utilizará para fazer cumprir seus objetivos e diretrizes de:

I – políticas setoriais;

II – programas específicos;

III – planos;

IV – projetos;

V – atividades permanentes;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VI – atividades transitórias.

~~Art. 3º - Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, das diversas instancias federais e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental, quanto ao que se implementa e aplica no território nilopolitano.~~ (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019)

Art. 3º - Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão, o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, das diversas instancias federais e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental, quanto ao que se implementa e se aplica no território nilopolitano com integração regional. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

~~**Parágrafo único.** O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.~~ (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

**Parágrafo único.** O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas tanto na esfera privada quanto governamental de forma harmonica. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

**Capítulo II**  
**Da Abrangência**

Art. 4º - O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e define a função social da propriedade urbana, as políticas públicas, o planejamento ambiental e a gestão democrática participativa, abrangendo a totalidade do território municipal.

Art. 5º - O Plano Diretor de Nilópolis é também um instrumento de conhecimento da



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

realidade nilopolitana, expressão síntese dos desejos de seu povo quanto às questões de desenvolvimento urbano e inserção regional.

~~**Parágrafo único.** Fará parte integrante deste Lei o relatório, com a característica do Município, seus mapas e tabelas numéricas e a relação de propostas emanadas do processo de discussão participativo.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

### **Capítulo III**

#### **Dos Princípios e Objetivos Gerais**

Art. 6º - A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I – função social da cidade;
- II – função social da propriedade;
- III – sustentabilidade gestão ambiental;
- IV – gestão democrática e participativa.

Art. 7º - As funções sociais da cidade no município de Nilópolis correspondem ao direito à cidade para todos, o que compreende os direitos a terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à educação, à saúde, à cultura, ao lazer e à segurança.

Art. 8º - A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I – habitação, para todas as classes sociais;
- II – atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III – proteção do meio ambiente;
- IV – preservação do patrimônio cultural;
- V – construção de uma cidade com maior valor de uso, fruição e permanência.

~~Art. 9º - Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as gerações presentes e futuras.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019)



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 9º - Sustentabilidade e gestão ambiental é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as gerações presentes e futuras de maneira sustentável e harmonica. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 10 - A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 11 - São objetivos gerais da política urbana:

I – promover o desenvolvimento econômico local com sustentabilidade;

II – garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra, e aos serviços públicos de qualidade;

III – garantir a justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

IV – prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

~~V – adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

V– adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas adequando ao crescimento urbano às redes existentes. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

VI – elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados.

VII – garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e suas condições físicas e geométricas do sistema de transporte público, pedestres, bicicletas e cadeiras de rodas.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VIII – estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

IX – consolidar áreas de negócios e centros de bairros, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso de comércio e serviços;

X – elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

XI – contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

XII – aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

XIII – fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XIV – estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando à produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;

XV – promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

XVI – incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando à redução das desigualdades;

XVII – criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XVIII – associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios da Baixada Fluminense e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, contribuindo para a gestão integrada.

## **TÍTULO II**

### **PRESSUPOSTOS DO PLANO DIRETOR DE NILÓPOLIS**

#### **Capítulo I**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Conceituação**

Art. 12 - O Plano Diretor deverá interagir com a dinâmica econômica existente do município e da região metropolitana à qual se insere, possibilitando a diminuição das desigualdades encontradas.

Art. 13 - Os pressupostos aqui enumerados são o que caracteriza a cidade de Nilópolis como peculiar e única, e advém do processo participativo havido na elaboração do Plano Diretor e a partir da síntese do:

I – o Plano Diretor anterior, Lei Complementar N° 4, de 24 de setembro de 1991 e a lei complementar número 68 de 03 de outubro de 2006 agora revisada;

II – decisões e proposições das Conferências da Cidade de Nilópolis;

III – leitura técnica;

IV – leitura comunitária;

V – debate e suas conclusões nas reuniões do Fórum de Acompanhamento do Plano Diretor e nas Audiências Públicas, com a participação do Prefeito, Secretários, Movimentos Sociais, Entidades de Classe, Vereadores, Técnicos da Prefeitura, Técnicos da equipe de elaboração do plano, Jornalistas, representantes da Caixa Econômica Federal, professores e particulares interessados.

Art. 14 - São pressupostos peculiares da cidade de Nilópolis, que devem ser observados na formação de suas políticas públicas além do seu domínio territorial conhecido:

~~I – a inserção geográfica regional da Baixada Fluminense e sua posição estratégica de equidistância de vários subcentros metropolitanos, prejudicada por um viário regional que priorizou ligações centro-periféricas e que destaca sua função econômica de comércio e prestação de serviços a uma área de influência maior que seu território, que tem que ser resgatada e fortalecida. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

I - a inserção geográfica regional da Baixada Fluminense e sua posição estratégica de equidistância de vários subcentros metropolitanos, prejudicada por um viário regional que priorizou ligações centro-periféricas e que destaca sua função econômica de comércio e prestação de serviços a uma área de influência maior que seu território, que tem que ser resgatada e fortalecida. Através do órgão gestor da região metropolitana do Rio de Janeiro em conformidade com o plano estratégico de desenvolvimento urbano integradora da região



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

metropolitana do Rio de Janeiro, de maneira a construir uma cidade equilibrada socialmente justa e solidária com os demais municípios que compõe a região metropolitana do Rio de Janeiro. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

II – o estágio de habitabilidade que a cidade já conquistou em termos de infraestrutura e serviços públicos que permite centrar os investimentos e atenções públicas especialmente:

- a. na acessibilidade universal;
- b. na qualificação técnica e estética das novas edificações;
- c. na liberação, com arborização, de mais solo, sem prejuízo da vocação de adensamento verificada, associando a liberação de solo público e privado a uma verticalização de qualidade ambiental;
- d. ~~no alargamento gradativo das vias principais.~~ (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).
- d- no alargamento das vias principais quando necessária e economicamente viáveis; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).
- e. substituição gradativa e seletiva das redes de infraestruturas saturadas fadigadas por outras devidamente dimensionadas para maior adensamento;

III– a existência do território não urbanizado de Gericinó cuja ocupação planejada gradativa e com a parceria do Governo Federal, detentor de seu domínio territorial, é a única possibilidade de dotar Nilópolis e a metrópole de equipamentos tais que poderão dar completude às funções da cidade quanto:

- a- melhoria da conexão de Nilópolis e da Baixada Fluminense com a Zona Oeste do Rio de Janeiro, notadamente Bangu e Campo Grande;
- b. a consolidação do dique de contenção através de um parque ambiental e de lazer em seu entorno;
- c. as funções administrativas e logísticas do Exército Brasileiro, caso queira e precise, sendo estas funções compatíveis e conviventes com um entorno residencial;
- d. a previsão para desenvolvimento e fixação de atividades econômicas que necessitam de mais espaço físico, como indústria e logística, preferencialmente aqueles que tragam emprego e renda ao povo nilopolitano;
- e. o espaço para habitação de qualidade ambiental urbanística e arquitetônica para todas





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

as classes sociais e especialmente para os militares, populações hoje moradoras da beira-rio e camadas médias e altas num conceito de cidade-parque;

- f. as vias marginais dos rios Sarapuí e Meriti/ Pavuna, ampliando a ligação da Baixada Fluminense à Zona Oeste do Rio de Janeiro, e a própria inserção rápida e dinâmica da área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó, às demais áreas da cidade de Nilópolis, Mesquita e Rio de Janeiro.

~~§ 1º - Nilópolis se caracteriza por um território basicamente plano, e parcelado em sua quase totalidade de modo legal a partir de loteamentos consolidados que, no entanto sofreram um contínuo e permanente processo de reparcelamento e desmembramento dos terrenos originais com a implantação de um sistema viário complementar de vielas, travessas e ruas de vilas. (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

§ 1º - Nilópolis se caracteriza por um território basicamente Plano. Com terrenos parcelado em sua quase totalidade de modo legal a partir de loteamentos consolidados que, no entanto sofreram um contínuo e permanente processo de reparcelamento e desmembramento dos terrenos originais com implantação de um sistema viário complementar de vielas, travessas e ruas de vilas. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

§ 2º - Nilópolis também se caracteriza em função da grande ocupação do solo e grande parcelamento de terrenos com alta densidade de ocupação, por um solo público e privado árido, impermeável e sem vegetação.

## **Capítulo II**

### **Da Inserção Regional Na Região Metropolitana**

Art. 15 - Para garantir uma eficaz inserção de Nilópolis na Baixada Fluminense, o município investirá seus esforços e recursos próprios, transferências, recursos de parcerias público-privada e consórcios com as cidades limítrofes, prioritariamente:

- I – nas vias intramunicipais que ampliem as entradas e saídas do município;
- II – nas vias ao longo das divisas, sempre que possível;
- III – em investimento e melhoria em passagens e ligações como pontes, viadutos, passagens inferiores e passarelas;
- IV – na redução dos efeitos do isolamento urbanístico trazido pela ferrovia e por vias



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

expressas como a Via Light, através do aumento e regulação das transposições físicas, inclusive com ações intergovernamentais.

V – no planejamento do tráfego interno priorizando as vias principais de mão única com tráfego preferencialmente sentido rotatório. (Redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

### **Capítulo III**

#### **Da Habitabilidade da Cidade**

Art. 16 - A melhoria da qualidade do espaço urbano e ambiental da cidade deve se dar através da verticalização que possibilitará:

- I – liberação de solo nas novas construções; II
- II– maior permeabilidade do solo liberado;
- III – arborização da área urbana, nas vias, praças e terrenos privados;
- V ~~—alargamento das vias de circulação, melhorando ventilação e a mobilidade de pessoas, veículos e cargas, quando viável economicamente.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).
- V– (manutenção) ~~renovação~~ progressiva das edificações do município dentro das diretrizes definidas neste Plano Diretor, inserindo-as no mercado formal.

Art. 17 - Para alcançar esses objetivos serão utilizados os índices e demais instrumentos de modo a regular por concessão de índices bônus aos que construírem com observação a:

- I - liberar mais solo;
- II – retirar carros das ruas pelo oferecimento de vagas de estacionamento e garagem;
- III – permeabilizar e arborizar seu solo;
- IV – plantar em terraços e lajes;
- V – oferecer escadas de uso coletivo ou condominial;
- VI – oferecer rampas dentro de normas de acessibilidade;
- VII – oferecer vias de passagens de pedestres através de sua propriedade;
- VIII – instalar elevadores;
- IX – ceder áreas de solo que facilitem o alargamento das vias que interessará cidade;
- X – ceder áreas de solo para uso e gozo público;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

XI – ceder áreas para equipamentos públicos e sociais.

**Capítulo IV**

**Da Necessidade de Ocupação Planejada de Gericinó**

Art. 18 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a fazer gestões e promover estudos de viabilidade, urbanísticos e de financiamento da ocupação planejada de Gericinó e sua efetiva integração no território nilopolitano, junto ao Governo Federal em especial o serviço de Patrimônio da União.

§ 1º - ~~Deverão ser buscados financiamentos públicos sem ônus, para o desenvolvimento das funções eminentemente públicas a serem implementadas em Gericinó. (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

§ 1º - Deverão ser buscados financiamentos públicos sem ônus para o Município, gerando estímulo ao desenvolvimento das funções eminentemente públicas a serem implementadas em Gericinó em conformidade com as diretrizes do governo federal através do Exército brasileiro. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

§ 2º - Poderão ser buscados recursos onerosos para o desenvolvimento de funções econômicas e imobiliárias que permitam retorno;

§ 3º - Poderão ser construídas operações consorciadas e parcerias público-privadas na forma de Lei para conseguir os objetivos do *caput*.

Art. 19 - A Ocupação da Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó, será precedida de um Plano de Desenvolvimento Urbano, que terá que conter no mínimo:

- I – um parque metropolitano;
- II – vias de interligação do município com a Avenida Brasil, Linha Vermelha e demais vias estruturantes;
- III – a preservação dos diques de contenção das enchentes;
- IV – Habitação para atender a demanda municipal;
- V – área para atender às necessidades do Exército no que se refere à possibilidade de treinamento militar e a edificações para atender as demandas da corporação.
- VI – formas de possibilitar o desenvolvimento de atividades econômicas.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS  
GABINETE DO PREFEITO**

**TITULO III  
DAS POLÍTICAS DE ESTRUTURAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Capítulo I  
Disposições Gerais**

Art. 20 – A estruturação do território de Nilópolis tem como elementos básicos:

I – o sistema viário, circulação, mobilidade e acessibilidade de pedestres, pessoas com necessidades especiais, automóveis, coletivos, veículos de carga, ciclistas, e também da cidade;

II – a sua superestrutura, ou seja, o uso do solo e o modo como nele se assentam construções: residenciais, comerciais, industriais e equipamentos públicos;

III – sua infra-estrutura, ou seja, como a cidade se equipa em termos de saneamento ambiental e serviços públicos de modo a tornar possível a ocupação com qualidade de vida, de todo o seu território;

IV – a aridez atual de seu território ocupado e a necessidade de renaturalizar este território através de áreas verdes, parques, praças e maior permeabilidade do solo, amenizando o clima reinante, através da arborização, corredores verdes e atração de uma fauna urbana complementar à vida urbana;

V – a existência de Gericinó e as possibilidades que daí se descortinam de melhor servir e completar as funções urbanas e metropolitanas de Nilópolis.

~~**Parágrafo Único.** Esta divisão sistemática dos elementos estruturadores do território de Nilópolis terá em correspondência cinco políticas visando a melhor organização funcional e de fruição deste território, a seguir discriminadas nos Capítulos II a VI do presente Título. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

**Parágrafo Único.** Esta divisão sistemática dos elementos estruturadores do território de Nilópolis terá em correspondência a cinco políticas públicas, visando a melhor organização funcional e fruição deste Município, conforme Capítulos II a VI. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

**Capítulo II**

**Da Política Municipal de Circulação, Mobilidade e Acessibilidade.**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 21 – A política de circulação, mobilidade e acessibilidade em Nilópolis têm como objetivo a criação de um sistema viário devendo privilegiar:

- I – a hierarquização e funcionalidade das vias;
- II – priorização da circulação de pedestres, garantidos os espaços a eles destinados nas principais vias de circulação e tratamento geométrico nas calçadas visando à acessibilidade universal;
- III – Estimulo a substituição das edificações de modo a permitir o alargamento das vias arteriais quando for viável economicamente;
- IV – implementação de ciclovias;
- V – estímulo ao uso de transporte coletivo, orientando neste sentido os investimentos públicos e privado, tendo em vista democratizar o sistema viário;
- VI – estabelecimento de binários que facilitam a fluidez do transito sempre que necessário com implantação de mão unica as principais vias longitudinais e transversais;
- VII – buscar a permeabilidade urbana e a integração com os municípios limítrofes, através de pontes, viadutos, passarelas, passagens de nível e subterrâneas sob ferrovias e rodovias;
- VIII – estímulo à implantação de sistema integrado de transportes;
- IX – estabelecimento de medidas que levem ao disciplinamento do tráfego, em especial dos pontos de carga e descarga, de entrada e saída de colégios e dos estacionamentos;
- X – análise e monitoramento das atividades existentes geradoras de tráfego quando aos impactos sobre o sistema viário, para sua adequação às condições de fluidez das vias;
- XI ~~— as condições de melhoria da eficiência dos trens suburbanos de passageiros e suas estações para níveis de padrão de metro.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).
- XI as condições de melhoria da eficiência dos trens suburbanos de passageiros e suas estações para níveis de padrão de metro ou outro método de transporte coletivo de massa como BRT ou VLT. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).
- XII – utilização das faixas de domínio da estrada de ferro não operacionais a este modo de transporte para melhoria das condições de trafegabilidade das avenidas marginais a ela;
- XIII ~~— a implantação de sistema de iluminação pública em todo o sistema viário;~~



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

~~objetivando aumentar a segurança da circulação de pedestres, ciclistas e veículos~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

XIII a implantação de sistema de iluminação pública moderna em todo o sistema viário, objetivando aumentar a segurança da circulação de pedestres, ciclistas e veículos, bem como trazendo economia energética; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

XIV – exigir e estimular raios de curvatura nas edificações e muros de esquina que aumentem a visibilidade e parcialmente sua segurança, de pedestres, ciclistas e veículos;

XV – planejar os percursos de coletivos para atender prioritariamente ao critério universal do atendimento, aliado a economicidade;

~~XVI – qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

XVI - qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo visando maior fluidez do tráfego; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

~~XVII – qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

XVII qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais de maneira a atender a lei federal nº 13.146/2015; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

~~XVIII – disciplinar o tráfego de cargas perigosas e superdimensionadas;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.).

XVIII disciplinar o tráfego de cargas perigosas e super dimensionadas com implementação de condições de tráfego e restrição de horário. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

XIX – minimizar o impacto de tráfego de passagem, especialmente na Área Central;

XX – estudar e propor tarifas compatíveis com os percursos, visando ampliar e garantir o atendimento da população;

XXI – garantir a qualidade das vias através:

~~a. colocação de sinais de trânsito nas principais vias para passagem de pedestres;~~  
(Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

a. colocação de sinais de trânsito nas principais vias para passagem de pedestres e melhor



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

fluides de tráfego; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

- b. instalação de placas indicativas com nome dos logradouros;
- c. ~~previsão de programas de incentivos para os moradores cuidarem e manterem suas calçadas;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).
- c. c - programas de incentivos para os moradores cuidarem e manterem suas calçadas em condições de atender as pessoas portadoras de necessidades especiais – P.N.E; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

Art. 22 - O sistema viário do território de Nilópolis é composto pelas vias metropolitanas existentes e projetadas e o arruamento na cidade, que se divide em vias arteriais, coletoras, locais, ciclovias e vias de pedestres, calçadas com geometria que permita o acesso universal, e pela ferrovia de transporte de passageiros, suas estações e os terminais rodoviários.

**Parágrafo Único.** A estruturação e a hierarquização das vias municipais será feita da seguinte forma:

I - vias estruturantes metropolitanas, que são as vias metropolitanas que cortam o município, fazendo a ligação de diversos municípios:

- a) Via Light;
- b) as Avenidas marginais à estrada de Ferro Central do Brasil;
- c) as ligações transversais Nilópolis-Caxias e Olinda-Caxias;
- d) as ligações longitudinais Mesquita-Rio de Janeiro;

II - vias metropolitanas projetadas, que são as vias também estruturantes, que necessitam ser implementadas, mesmo fora do território nilopolitano visando maior integração deste com a metrópole:

- a) extensão da Via Light até o Arco Metropolitano (RJ 109) ao norte e a Madureira e Linha Amarela ao Sul;
- b) extensão da Linha Vermelha até a Via Light e posteriormente até a Avenida Brasil (próximo a Bangu);
- c) implantação da Avenida marginal do Rio Sarapuí desde o Município de Duque de Caxias até a Avenida Brasil (próximo a Bangu);

III – Arteriais, que são as vias que atendem ao tráfego das ligações extremas aos



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

grandes fluxos de tráfego interno, proporcionando acesso direto aos eixos rodoviários e aos principais geradores de tráfego;

IV – Vias Coletoras, que são as vias que têm função de coletar o tráfego das vias arteriais e canalizá-lo às vias locais e bairros, acomodando fluxos de tráfego local dentro das áreas residenciais e comerciais, além de atender aos trechos coletores/distribuidores de alguns itinerários de ônibus;

V – Vias Locais, que são as vias destinadas ao tráfego interno dos bairros;

VI – Ciclovias, que são as vias para a circulação de bicicletas;

VII – Vias para pedestres (podendo haver faixas destinadas a serviço);

VIII – Estrada de Ferro de transporte de passageiros.

§ 1º - Nas vias estruturantes propostas, quando couber, serão previstos espaços para calhas de transporte de massa, a ser definido na ocasião de sua implementação em função da demanda, tecnologia, custo e espaço existentes.

§2º - Nas vias estruturantes em que isto não couber fisicamente e nas arteriais, serão previstas pistas que privilegiem o transporte coletivo na forma que os projetos urbanísticos e de engenharia indicarem.

§3º - Os órgãos técnicos de municipalidade fixarão Projetos de Alinhamento (PA) para as vias dos incisos I, II e III obrigatoriamente, e IV quando for necessário, a ser institucionalizado por Lei.

Art. 23 ~~Será criado um anel viário municipal que se desenvolverá ao longo das divisas municipais.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 23 Será criado um anel viário municipal que se desenvolverá ao longo das divisas municipais, com base na área do campo natural do Gericinó, as margens do rio Pavuna e Sarapuí e via Light. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 24 - A estruturação do sistema viário objetiva induzir o desenvolvimento do município, através do ordenamento dos fluxos e de integração com o sistema viário regional e a redução dos tempos de viagem de todas as modalidades.

Art. 25 - Quanto às concessões de transporte público:





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I – garantir a abertura de novas linhas de transporte público em bairros ainda não atendidos;

II – propor às empresas operadoras do sistema de transporte público, a colocação de linhas de ônibus no turno da noite;

III – realizar estudos para concessão de linhas de transporte alternativo, de forma regularizada e que priorize o atendimento complementar, onde não houver declaradamente economicidade das linhas de ônibus.

### **Capítulo III**

#### **Da Política Municipal de Habitação, Uso do Solo e Habitabilidade da Cidade**

Art. 26- A Política Municipal de Habitação, Uso do Solo e Habitabilidade tem como finalidade, induzir através de restrições e incentivos, no assentamento de atividades e edificações no território, com as amenidades necessárias à uma boa qualidade de vida, principalmente quanto a áreas verdes, ventilação, insolação e boa qualidade predial. Fazendo a cidade além de funcionar, ser agradável de viver, aumentando inclusive o desejo coletivo de permanência nela.

Art. 27 - A Política Municipal de Habitação, Uso do Solo e Habitabilidade regerá as legislações, urbanística, edilícia e ambiental, que ordenam e controlam o uso e ocupação do solo.

§ 1º – As Leis que trata o caput desse artigo são:

I – Lei de Parcelamento;

II – Lei de Uso e Ocupação do Solo / Zoneamento;

III – Código de Obras;

IV – Legislação específica para as Áreas de Especial Interesse;

V – Lei de Responsabilidade Ambiental;

VI – Código de Posturas;

VII – Leis ordinárias, que disciplinem as matérias referidas, seus respectivos regulamentos e demais normas admissíveis pertinentes.

§ 2º - As legislações em vigor deverão ser consolidadas e revista, no que couber, a fim de se adequar às disposições desta Lei;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Seção I**

**Do Uso do Solo/Zoneamento**

Art. 28 - O território de Nilópolis é constituído por duas macrozonas: a Urbana Consolidada, que abrange a parte do território municipal ocupada atualmente, e a Área de Desenvolvimento Estratégico, que abrange a parte ocupada pelo Campo de Gericinó.

§ 1º - A Macrozona Urbana Consolidada será ocupada na forma da Lei Complementar Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo/ Zoneamento, de Parcelamento da Terra; Lei Complementar do Código de Obras, a serem revistas para adequação às diretrizes e determinações da presente Lei.

§ 2º - A Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó terá sua ocupação estudada por uma comissão composta por representantes da administração municipal e do Governo Federal, na forma do preceituado na presente Lei.

Art. 29 – Na cidade de Nilópolis poderão existir Áreas e Eixos que terão legislação complementar específica que irá se adicionar aos parâmetros da Macrozona em que estiverem.

**I – Áreas de Especial Interesse:**

- a) AEIS - Área de Especial Interesse Social;
- b) AEIA - Área de Especial Interesse Ambiental;
- c) AEIC - Área de Especial Interesse Cultural;
- d) AEIU - Área de Especial Interesse Urbanístico;
- e) CB - Centro de Bairro;
- f) ANM - Área de Negócios de Importância Metropolitana e Supra-Municipal;

**II – Eixos de Desenvolvimento:** áreas no entorno de vias estruturantes que serão alargadas onde se estimulará a verticalização;

**III – Áreas de Proteção:** dos Rios Sarapuí e Meriti/Pavuna onde poderão ser previstas vias estruturantes, parque e atividades de lazer, na forma de Lei;

**IV – Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó;**

**V – Áreas de uso exclusivo e especiais;**

- a) AM – Área Militar;
- b) AC - Área de Cemitérios;
- c) AI - Áreas de Atividades Incomodas à vida residencial;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

d) AV - Áreas Verdes não ocupáveis.

Art 30 – As áreas com especial interesse, possíveis, são assim definidas:

I – AEIS (Área de Especial Interesse Social): Áreas ocupadas por assentamentos com irregularidades fundiárias e/ou urbanísticas, que podem permanecer por não envolverem risco, insalubridade, áreas de preservação ou obstrução ao sistema de circulação e que terão regras legais especiais que possibilitem sua inclusão na cidade formal;

II – AEIA (Área de Especial Interesse Ambiental): Áreas com cobertura vegetal ou com possibilidade de revegetação, com relevância na questão paisagística, no conforto e no equilíbrio ambiental;

III – AEIC (Área de Especial Interesse Cultural): Áreas que tenham importância na memória da cidade, do ponto de vista simbólico e do patrimônio imaterial e construído e seu entorno;

IV – AEIU (Área de Especial Interesse Urbanístico): Áreas que serão objeto de estudos mais aprofundados por sua importância nas relações urbanas e no desenvolvimento da cidade, principalmente para solucionar problemas de mobilidade, equipamentos urbanos e Obras de infra-estrutura e poderão ter caráter transitório;

V – CB (Centro de Bairro): Áreas que centralizam atividades de comércio e serviços em um determinado bairro;

VI – ANM (Área de Negócios Metropolitana ou Supra-Municipal): Áreas em que se desenvolvem atividades de comércio e serviços da cidade e dos municípios vizinhos da Região Metropolitana.

Art. 31 – As Zonas, Áreas dos diversos tipos e os Eixos de Desenvolvimento, serão definidos por mapa e descrição na Lei de Zoneamento a ser modificada e aprovada.

§ 1º - Os parâmetros especiais que forem pertinentes a cada Área, Eixo ou Zona, também serão definidos na Lei de Zoneamento.

§ 2º - Havendo necessidade funcional da cidade de Nilópolis, poderá o Executivo encaminhar para aprovação legislativa, novos tipos de Zonas, Áreas ou Eixos e suas peculiaridades de estímulo e/ou restrições de usos e de parâmetros.

§ 3º - A planta cadastral deverá se originar de aéreo fotogramétrico, realizado em escala compatível com as restituições nas escalas de 1:25.000, 1:10.000 e 1:20.000.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º - A lei de zoneamento estabelecerá as normas gerais de ordenamento do uso do solo e os parâmetros básicos de ocupação, observadas as definições contidas nesta seção, segundo 5(cinco) zonas. Conforme anexo I:

- a - Zona central;
- b – Zona residencial I - RI;
- c – Zona residencial II – ZRII;
- d – Zona residencial III – ZRIII;
- e – Zona especial – ZE.

**Seção II**

**Do Parcelamento de Terra**

Art. 32- O parcelamento de terra na Zona Urbana consolidada será regulado em Lei Municipal Específica.

Art. 33 - O parcelamento da terra na Área de Desenvolvimento Estratégico será regulado em lei municipal específica que será desenvolvida de forma que espelhe as diretrizes de desenvolvimento urbano daquela área. Quando houver permissão específica de uso pelo Serviço de Patrimônio da União Federal (SPU) de modo que lá possam ocorrer parcialmente ou no todo, usos diversos e diferentes do atual, exclusivamente militar.

Art. 34 - A Lei municipal de parcelamento estimulará o remembramento da terra em porções maiores que permitam formas prediais coletivas e verticalizadas.

Art. 35 - Aplica-se a Lei federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como as que forem promulgadas sobre o assunto, com ênfase para os aspectos da Responsabilidade Territorial Urbana.

**Parágrafo Único.** A Lei Municipal de Parcelamento seguirá os seguintes princípios:

I – ~~função social da propriedade urbana e da cidade~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- I - função social da propriedade (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).
- II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI – recuperação pelo poder público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

**Seção III**

**Do Código de Obras**

Art. 36 - O Código de Obras será modificado e adaptado ao preceituado nesta Lei, à futura Lei de Zoneamento e às exigências técnicas contemporâneas, em forma de Lei Complementar segundo a Lei Orgânica de Nilópolis.

§ 1º – O assentamento de máquinas, motores e equipamentos, tais como elevadores e estações de tratamento, serão feitos em obediência às Normas Brasileiras da ABNT em vigor.

§ 2º - As instalações provisórias como feiras, circos e parques de diversões serão reguladas no Código de Obras em conjunto com o código de posturas e terão que seguir os preceitos da Defesa Civil, do Corpo de Bombeiros e das autoridades de segurança para serem licenciadas.

§ 3º - Até que se altere o código de obra ou outro instrumento legal, prevalecerá este sobre qualquer outro. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

**Seção IV**

**Da Habitação**

Art. 37 - ~~O Poder Público fomentará e apoiará as famílias e grupos que desejem obter e~~



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

~~promover sua moradia, bem como, as empresas construtoras e os proprietários de terrenos que disponibilizarem para tal, através de:~~(Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 37 - É atribuição da Administração Municipal em parceria com os demais órgãos competentes promover e incentivar iniciativas voltadas para a produção de habitação para população de baixa e média renda.(Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

I Montagem de um cadastro de terrenos vazios e subutilizados;

II Montagem de um cadastro de famílias moradoras de Nilópolis demandantes de moradia.

III - Montagem de um cadastro técnico multifinalitário(Redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

Art. 38 - Serão estimuladas as formas coletivas e condominiais de organização predial através de vilas e prédios e também de convivência habitacional.

Art. 39 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitabilidade poderá apoiar com financiamento, a promoção da moradia de interesse social.

## **Seção V**

### **Da Habitabilidade da Cidade**

Art.40 - Entende-se por Habitabilidade da Cidade, o conjunto das condições de ocupação das unidades imobiliárias, habitacionais, dos bairros, do espaço urbano como um todo, incluindo as facilidades advindas do transporte e acessibilidade universal, a infra-estrutura, os programas urbanos e as condições ambientais.

## **Capítulo IV**

### **Da Política de Saneamento Ambiental e Serviços Urbanos**

#### **Seção I**

#### **Disposições Gerais**

Art. 41 – O município de Nilópolis considera que são serviços públicos essenciais ao



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

saneamento ambiental da cidade:

- I – abastecimento de água potável;
- II – esgotamento sanitário;
- III – distribuição de energia elétrica;
- IV – manejo das águas pluviais;
- V – iluminação pública;
- VI – pavimentação.

Art. 42 – São considerados serviços públicos de infraestrutura complementares:

- I – rede de telefonia;
- II – antenas de telefonia celular;
- III – estações e repetidoras de sinais de rádio, televisão e internet;
- IV – rede de gás canalizado;
- V – redes de televisão e internet a cabo;
- VI – outras redes de interesse público que a tecnologia permitir.

~~Art. 43 – É a responsabilidade do poder público independentemente de quem seja o poder concedente dos serviços que forem concebidos e independentemente do marco regulatório institucional que reja a questão, e estes serviços públicos devem atender aos princípios de:~~[\(Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019\).](#)

Art.43 – Nas concessões de serviços públicos a responsabilidade é subsidiária independente do instrumento que venha a regir a relação contratual. Bem como, devem atender aos princípios de: [\(Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019\).](#)

- I – universalidade;
- II – integralidade;
- III – equidade;
- IV – regularidade;
- V – continuidade.

**Parágrafo Único.** Será estabelecida no Código de Obras e outros diplomas legais a condição técnica específica que cada um destes serviços deve observar para bem servir ao povo nilopolitano.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

~~Art. 44 - O Poder Público poderá criar taxas pelo uso do solo, subsolo e espaço aéreo de Nilópolis e cobrar das concessionárias que explorem serviços públicos onerosamente, independentemente do poder concedente. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

Art. 44 - O Poder Público Municipal regulamentará no código tributário a criação e a isenção de tributo pelo uso do solo, subsolo e espaço aéreo de Nilópolis para concessionárias e permissionárias de serviços públicos (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

~~§ 1º - As taxas deverão ser institucionalizadas através da revisão do Código Tributário. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

~~§ 2º - As taxas ora criadas poderão ser pagas em serviços da concessionária em questão, quando for do interesse público de Nilópolis, a critério do Poder Executivo Municipal. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).~~

Art. 45 - As obras e instalações necessárias ao bom desempenho dos serviços públicos serão submetidos aos órgãos licenciadores municipais na forma da Lei Complementar Código de Obras.

§ 1º - Como estes serviços são importantes para a habitabilidade e o bom funcionamento da cidade, o Poder Público Municipal usará seu Poder de Polícia Urbanístico, podendo impedir, embargar, interditar e obrigar a planejá-las para atender aos ditames e exigências da cidade de Nilópolis estabelecidas por Lei.

§ 2º - Os planos de intervenção e de expansão das concessionárias e seus prestadores de serviços serão desenvolvidos de acordo com esta Lei, principalmente no que tange novos alinhamentos das ruas e novas densidades de ocupação, e submetidos a municipalidade inclusive quanto à oportunidade temporal de executá-los, compatibilizando-os com os planos de urbanização dos espaços públicos.

Art. 46 - Os benefícios e vantagens oferecidos às concessionárias não se estendem automaticamente aos seus prestadores de serviços, empreiteiros e subempreiteiros, respeitado o preceituado no marco regulatório institucional do serviço em causa.

~~**Parágrafo Único.** Serviços que tiverem que ser prestados ao Poder Público Municipal~~





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

~~onerosamente pelas concessionárias, o serão com preços públicos e com forma de seleção dos executantes obedecendo à legislação de licitações, respeitados os requisitos e normas técnicas da concessionária que co-fiscalizará as referidas obras juntamente com o Poder Público Municipal.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 47 – Quando houver adensamento na substituição predial e na ocupação dos terrenos vazios estimuladas por esta Lei, que permita uma maior economia de escada da nova ocupação coletiva, a concessionária poderá arcar com parte do investimento da instalação em função da viabilidade de conquistar novos consumidores.

***Parágrafo Único.*** As densidades e demais condições serão detalhadas no Código de Obras.

Art. 48 - A Política de Saneamento Ambiental no âmbito do município de Nilópolis deverá seguir as seguintes diretrizes:

I – os serviços de saneamento ambiental integrado deverão se estender a toda a área do município;

II – dar prioridade ao atendimento das áreas ainda não servidas por redes de água potável e de esgoto sanitário, por meio de complementação ou ativação das respectivas redes de distribuição e coletoras;

III – promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, dando, também, especial atenção à educação ambiental, com vistas facilitar a manutenção de qualidade de vida e conforto dos habitantes;

IV – promover a recuperação das áreas já degradadas do território municipal, seja do ponto de vista físico, químico ou biológico, pela reversão das condições ambientais respectivas;

V – providenciar o eficiente manejo da vegetação urbana, de modo a melhorar as condições ambientais;

VI – estabelecer programas de reabilitação das áreas de risco;

VII – na estruturação do território, tomar como referência à paisagem urbana e os elementos naturais;

VIII – no trato das questões setoriais, incorporar o conceito de sustentabilidade ambiental;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- IX – estabelecer o Plano Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
- X – incentivar o Plano de Vegetação Urbana, nas vias públicas e praças com plantio de arborização adequada, aumentando o conforto térmico;
- XI – prever a criação de praças públicas;
- XII – estimular através de bônus construtivos a criação e implantação de “telhados verdes”;
- XIII – promover medidas legais que estimulem a adesão dos habitantes ao empenhode evitar a contaminação do ambiente.

**Seção II**

**Abastecimento D'água**

Art. 49 - A política de abastecimento de água deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I – dotar o município de meios de captação, adução e distribuição de água, para uso domiciliar e outros usos em quantidade e com potabilidade suficiente;

~~II – projeto de complementação da rede de distribuição de água do município, com o objetivo de universalizar o abastecimento dentro do prazo de quatro (4) anos a contar da promulgação desta Lei;~~[\(Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019\).](#)

II – projeto de complementação da rede de distribuição de água do município, com o objetivo de universalizar o abastecimento dentro do prazo de quatro (4) anos a contar da promulgação desta Lei, sob responsabilidade da empresa concessionária com a coordenação do município;[\(Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019\);](#)

III – cadastro da rede existente, instalada formal ou informalmente;

IV – estudo da demanda atual e de sua projeção para os próximos 20 anos;

V – prever e incentivar através de campanhas educacionais, o uso racional das águas;

VI – prever integração deste município com os municípios vizinhos e com o Estado, para assegurar fornecimento suficiente de água potável, dado a inexistência, no território de Nilópolis, de mananciais de água a ser captada para este fim;

VII – prever a municipalização dos serviços de reservação e distribuição de água potável.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Seção III**

**Esgotamento sanitário**

~~Art. 50 – A política de esgotamento sanitário deverá respeitar as seguintes diretrizes:~~

Art. 50 -A política de esgotamento sanitário em harmonia com o Plano Municipal de Saneamento deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I – dar prioridade a investimentos que proporcionem o impedimento do contato dos efluentes de esgoto sanitário não tratado com o meio ambiente;

II – prever a instalação de fossas /filtro condominiais ou individuais nas novas construções localizadas em áreas desprovidas de redes de esgotamento sanitário;

III – realizar estudos e projetos para instalação de rede coletora de esgotamento sanitário e respectivo tratamento, pelo menos secundário, com o objetivo de se alcançar a universalização da coleta e tratamento do efluente sanitário no prazo de 20 anos;

IV – realizar estudo da revisão dos trechos críticos das redes, com vista a sanar os problemas localizados existentes;

V – elaborar cadastro da rede existente, formal e informal, para instruir os projetos;

~~VI – prever o estudo da rede coletora e da(s) estação(ões) de tratamento necessárias à condução dos efluentes a destino adequado sem provocar poluição seja em cursos d'água seja do lençol freático, ou em logradouros e outros ambientes habitados;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

VI prever o estudo da rede coletora e da(s) estação(ões) de tratamento necessárias à condução dos efluentes a destino adequado sem provocar poluição seja em cursos d'água seja do lençol freático, ou em logradouros e outros ambientes habitados, dando prioridade ao tratamento sanitário, visando integrar com outros municípios da região metropolitana; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

VII – realizar estudo de coletores tronco interceptores, ao longo dos rios Sarapuí e Pavuna - Meriti, para captação dos efluentes dos coletores das sub – bacias e sua condução às estações de tratamento, impedindo o acesso desses efluentes ao leito dos rios;

VIII – dar preferência ao tratamento individual e adaptado, em cada caso, aos efluentes de esgotos de hospitais e assemelhados e de indústrias com potencial de poluir;

IX – instituição e detalhamento de campanha educativa visando a conscientizar toda a



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

população quanto à atitude do cidadão em relação ao uso dos serviços de esgotamento sanitário.

**Seção IV**

**Drenagem**

Art.51 - O sistema de drenagem urbana municipal deverá ser discutido no âmbito metropolitano, estabelecendo integração das políticas implantadas pelo município, com os demais municípios da Baixada, contribuintes do sistema de bacias formados pelos rios Sarapuí e Pavuna - Meriti.

~~§1º - Constitui-se ação prioritária para a solução dos problemas de drenagem urbana a execução do Plano Diretor Municipal de Drenagem Urbana; (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);~~

§1º - Constitui-se ação prioritária para a solução dos problemas de drenagem urbana a execução de Drenagem através das bacias dos rios sarapui e pavuna em conjunto com órgão gestor na região metropolitana; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

§2º - Constitui-se ação prioritária para a elaboração do Plano Diretor de Drenagem Urbana, a organização de um fórum de discussão metropolitano que contemple, dentre outras questões:

I – A participação dos municípios contribuintes das bacias;

II – A organização de uma base de dados intermunicipal que subsidie a elaboração de um plano de revitalização de águas e controle de cheias nos municípios.

Art. 52 - A política de drenagem urbana deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I – proporcionar a adequação do sistema de drenagem de águas pluviais, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de forma que se evitem alagamentos e inundações dentro de tempo de recorrência compatível com encargo a ser suportado por uma geração, bem como a recarga dos aquíferos;

II – elaborar Plano de Macro Drenagem e articular a ação municipal com a estadual quanto às bacias dos rios Sarapuí e Pavuna – Meriti, com o objetivo de integrar a drenagem local com esses rios, corpos receptores disponíveis para as águas pluviais precipitadas sobre o território do município;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III – prever o estudo das bacias locais e das galerias e pequenos cursos d'água existentes, com vista a manter adequada a drenagem de lotes e logradouros dentro do tempo de recorrência normal para justificar a intervenção de uma geração;

IV – prever as obras decorrentes dos estudos acima, bem como empenho para a consecução de verbas que as viabilizem;

V – integração do Município no Comitê Gestor da Bacia da Baía de Guanabara –setor oeste.

Art. 53 - Considerando a importância do perfeito escoamento das águas pluviais para o bom funcionamento da cidade, o Plano de Drenagem Urbana obedecerá as seguintes diretrizes:

I – detalhamento das bacias e sub-bacias de drenagem em todo território municipal;

II – adequação das faixas marginais de proteção de todos os cursos d'água, considerando a calha necessária para as vazões máximas, o acesso para manutenção e a preservação da vegetação marginal existente ou revegetação;

III – levantamento dos pontos de estrangulamento dos cursos d'água, estabelecendo as intervenções necessárias, de forma a possibilitar a adequada drenagem;

IV – estabelecimento dos greides dos logradouros e de cotas de soleira nas áreas de baixadas para fins de aprovação de edificações e parcelamentos e de pavimentação das vias;

V – implantação de um cadastro técnico de rede de drenagem permanentemente atualizado;

VI – elaboração de programa de manutenção e limpeza da rede de drenagem;

VII – definição de índices de impermeabilização para cada bacia, que sirvam de parâmetros para uso e ocupação do solo;

VIII – realização de estudos para definição de vazões específicas;

IX – estabelecimento das exigências a serem cumpridas nos projetos de drenagem para aprovação de parcelamentos e outros empreendimentos.

***Parágrafo Único.*** Fica estabelecido o prazo de vinte e quatro (24) meses a contar da data de aprovação do plano para elaboração do Plano Diretor Municipal de Drenagem.

## **Seção V**

### **Gestão de resíduos sólidos**

Art. 54 - A política municipal de resíduos sólidos em harmonia com o futuro plano municipal



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

de resíduo sólidos deverá considerar, para efeitos de elaboração, o diálogo municipal com os municípios metropolitanos, num esforço conjunto de resolver os problemas decorrentes da geração de resíduos.

§ 1º - Constitui-se ação prioritária para a solução dos problemas de resíduos sólidos a execução do Plano Municipal de Resíduos Sólidos.

§ 2º - Constitui-se ação prioritária para a elaboração do Plano Municipal de Resíduos Sólidos, a organização de um fórum de discussão metropolitano que contemple, dentre outras questões:

I – a participação dos municípios que possuem problemas com a destinação de seus resíduos;

II – a organização de uma base de dados intermunicipal que subsidie a elaboração de um plano de controle de resíduos e monitoramento da sua destinação final.

Art. 55 - A política de gestão dos resíduos sólidos deverá respeitar as seguintes diretrizes:

~~I – estabelecer sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos, dando-se ênfase à coleta seletiva e estabelecer medidas visando reduzir a quantidade de resíduos produzidos bem como a reciclagem de materiais;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

I - estabelecer sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos, dando-se ênfase à coleta seletiva e estabelecer medidas visando reduzir a quantidade de resíduos produzidos bem como a reciclagem de materiais no prazo de 10 anos; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

II – Promover a recuperação das áreas já degradadas do território municipal, seja do ponto de vista físico, químico ou biológico, pela reversão das respectivas condições ambientais;

III – implementação do sistema de coleta seletiva de lixo, para separação do lixo orgânico daquele reciclável, com orientação para separação na fonte do lixo domiciliar;

IV – ampliar o controle sobre a destinação final dos resíduos;

V – Tratamento diferenciado dos resíduos sólidos provenientes dos serviços de saúde, desde o recolhimento nas unidades geradoras até a disposição final.

VI – implantar usina de reciclagem de resíduos em consonância com demais municípios da região metropolitana;

VII – promover a gestão compartilhada dos resíduos sólidos.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único.** Fica estabelecido o prazo trinta (30) meses a contar da data de aprovação do plano para elaboração do Plano Municipal de Resíduos Sólidos.

**Seção VI**

**Da Energia Elétrica**

Art. 56 - Dever-se-á sistemas de controle com vista a melhorar processos de produção e distribuição da energia no território municipal; para o bom uso da energia elétrica no município faz-senecessário:

I – assegurar a manutenção dos serviços de energia elétrica de forma a permitir o pleno desenvolvimento municipal;

II – difundir programas educativos de otimização do uso da energia elétrica entre os usuários da concessionária;

III – aprimorar o sistema de racionalização do uso público da energia elétrica;

**Seção VII**

**Da Iluminação Pública**

Art. 57 - A iluminação pública é fundamental para o conforto e segurança dos moradores e usuários de Nilópolis e para o bom uso da iluminação públicano município faz-se necessário:

I – assegurar a manutenção dos serviços de iluminação pública de forma a permitir o pleno desenvolvimento municipal;

II – aprimorar os sistemas de racionalização do uso públicos iluminação pública;

III – assegurar a adequada iluminação noturna nas vias calçadas e logradouros públicos;

IV – buscar equipamentos que propiciem economia de energia elétrica com melhoria da qualidade do serviço prestado;

V – discussão pública dos processos de implantação de formas de arrecadação das permissões para utilização do espaço público para instalação de distribuidores de energia elétrica, de forma a reverter receita para os municípios permissionários.

**Capítulo V**

**Da Política Ambiental**

Art. 58 - Entende-se por meio ambiente,o conjunto de condições, lei, influências e interações de ordem física, química e biológica, cujo objetivo, respeitada a competência da União e do Estado, é o equilíbrio ambiental, considerando-o bem de uso comum e essencial da



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

população.

Art. 59 - O Poder Público tem o dever de defender, resgatar e recuperar o patrimônio ambiental da cidade, aliado a participação comunitária, devendo criar regras de racionalização do uso dos recursos naturais, controle e zoneamento das atividades efetivamente poluidoras.

Art. 60 - Cabe ao Poder Público elaborar, coordenar e executar planos, programas, projetos e atividades que incentivem a proteção ao meio ambiente, estabelecendo normas referentes a revisão do planejamento local quanto aos aspectos ambientais, controle da poluição e expansão urbana, relacionados a poluição atmosférica, hídrica, acústica, visual e do solo.

Art. 61 - O Poder Público deverá exercer a vigilância ambiental e o Poder de Polícia, promovendo o controle sobre produtos perigosos e tóxicos, quanto ao transporte e armazenagem dos mesmos.

Art. 62 - Cabe ao Poder Público, de acordo com a legislação existente, autorizar e fiscalizar o corte e exploração da cobertura vegetal existente.

Art. 63 - Deverá ser estimulada a participação da sociedade para proteção dos assuntos relativos ao meio ambiente, através da realização de cursos sobre educação ambiental e do acesso às informações relativas a questão.

## **Capítulo VI**

### **Da Política Extraordinária de Ocupação Planejada da Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó**

Art. 64 - Por ser a única área passível de expansão territorial da cidade de Nilópolis, o Poder Público fará gestão junto aos Órgãos Federais para que possa haver expansão do território da cidade para a área ocupada pelo campo de Gericinó.

**Parágrafo Único.** A ocupação do território de Gericinó será precedida por um Plano de Desenvolvimento Estratégico e terá como diretrizes:

~~I — criação do Parque Metropolitano;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

~~II — expansão do viário possibilitando ampliar as ligações metropolitanas;~~ (Revogado





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

III – preservar o dique de contenção de águas junto ao rio Sarapuí;

~~IV – construção de residências;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

~~V – área para desenvolvimento de atividades econômicas;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

VI - atividades que venham a ser definidas pelo Exército;

VII – reserva de áreas para preservação ambiental.

Art. 65 - Constituem a Política Extraordinária de Ocupação Planejada da área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó:

I – as gestões interinstitucionais visando conseguir o objetivo;

~~II – o Plano de Desenvolvimento Estratégico da Ocupação gradativa;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

III as tratativas interinstitucionais e os convênios delas decorrentes;

~~IV – os projetos urbanísticos, da engenharia e ambiental que forem necessários ao Plano de Ocupação;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

IV os projetos urbanísticos, da engenharia e ambiental que forem necessários ao Plano de Manuseio; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

V – ações interinstitucionais de captação de recursos a fundo perdido e retornáveis para cada passo; e conforme seu caráter.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal participará de gestões e promoverá ações inclusive quando necessário onerosas, dentro do preceituado neste Plano Diretor em especial os Art. 14, Capítulo IV do Título II, o presente Capítulo V do Título III e o art 156 do Título IX.

**TÍTULO IV**  
**DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO E INDUÇÃO DA OCUPAÇÃO**  
**URBANA**  
**Capítulo I**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Dos índices que Regulam a Ocupação Predial da Cidade**

Art. 66 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo, independentemente do uso a que se destine a construção:

- I – Coeficiente de Aproveitamento; II
- II – Taxa de Ocupação;
- III – Taxa de Permeabilidade do Solo;
- IV – Vagas de Estacionamento de Automóveis;
- V – Recuo;

§ 1º - A critério da municipalidade a faixa de recuo poderá ser dispensada desde que não exista projeto de alagamento para o logradouro e exista outra unidade edificada no alinhamento sendo preferencialmente a área extinta de recuo utilizada para comércio ou garage, não sendo permitido a construção de compartimento de permanência prolongada diurnal ou noturna no alinhamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

§ 2º - Em caso de desapropriação do imóvel beneficiado pela dispensa do recuo, a parte ocupada não receberá indenização. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

Art. 67 – Coeficiente de Aproveitamento Básico (U) de um dado terreno é a relação entre o total da área edificada, calculada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos, e a área do terreno  $U = (\sum C) / A$  e se expressa na forma de um número.

Art. 68 - Por ser a única área passível de expansão territorial da cidade de Nilópolis, o Poder Público fará gestão junto aos Órgãos Federais para que possa haver expansão do território da cidade para a área ocupada pelo campo de Gericinó.

**Parágrafo Único.** A ocupação do território de Gericinó será precedida por um Plano de Desenvolvimento Estratégico e terá como diretrizes:

~~I – criação do Parque Metropolitano;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

~~II – expansão do viário possibilitando ampliar as ligações metropolitanas;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III – preservar o dique de contenção de águas junto ao rio Sarapuí;

~~IV – construção de residências;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

~~V – área para desenvolvimento de atividades econômicas;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

VI - atividades que venham a ser definidas pelo Exército;

VII – reserva de áreas para preservação ambiental.

Art. 69 - Constituem a Política Extraordinária de Ocupação Planejada da área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó:

V– as gestões interinstitucionais visando conseguir o objetivo;

~~VI – o Plano de Desenvolvimento Estratégico da Ocupação gradativa;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019);

VII as tratativas interinstitucionais e os convênios delas decorrentes;

~~VIII – os projetos urbanísticos, da engenharia e ambiental que forem necessários ao Plano de Ocupação;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

VI os projetos urbanísticos, da engenharia e ambiental que forem necessários ao Plano de Manuseio; (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

VII– ações interinstitucionais de captação de recursos a fundo perdido e retornáveis para cada passo; e conforme seu caráter.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal participará de gestões e promoverá ações inclusive quando necessário onerosas, dentro do preceituado neste Plano Diretor em especial os Art. 14, Capítulo IV do Título II, o presente Capítulo V do Título III e o art 156 do Título IX.

§ 1º - O Coeficiente de Aproveitamento Básico de Nilópolis é 20 (vinte) podendo ser acrescido, na forma desta Lei. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

§ 2º - A área dispendida em vagas para a guarda de automóveis e seu acesso, de escadas coletivas de ligação entre pavimentos, de rampas, bem como a área destinada aos



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

elevadores, não serão computadas para efeitos de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 68 - Taxa de Ocupação (t) é a relação entre a projeção da construção em um terreno e a área deste terreno  $t = (P / A) \times 100$  e se expressa na forma de uma porcentagem.

~~§ 1º - A taxa de ocupação máxima é de 70%, considerado o § 2º deste artigo. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);~~

§ 1º - A taxa de ocupação máxima é de 80%, considerado o § 2º deste artigo. (Nova redação dada pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

~~§ 2º - Quando for adotada a taxa de ocupação de 50% do terreno, a construção receberá, como estímulo, bônus de acréscimo à área de construção decorrente da aplicação do coeficiente de utilização, nas seguintes situações: (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);~~

§ 2º - Quando for adotada a taxa de ocupação de 70% do terreno, a construção receberá, como estímulo, bônus de acréscimo à área de construção decorrente da aplicação do coeficiente de utilização, nas seguintes situações: (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

I – de uma vez a área gasta em estacionamento e na circulação necessária ao mesmo;

II – de uma vez a soma das áreas destinadas às escadas coletivas e rampas de acesso, medida pela soma da projeção horizontal destas em cada pavimento;

III – de uma vez a área de cobertura, terraços e/ou varandas que forem cobertas com vegetação, ampliando, a área verde da cidade;

IV – de duas vezes a soma das áreas gastas, em cada pavimento, com circulação vertical coletiva por elevadores;

V – De duas vezes a área destinada a galerias de uso e gozo público, nas construções comerciais.

~~§ 3º - Nas áreas de negócios, nos centros de bairro e nos lotes de esquina, a taxa de ocupação poderá ser de 70% nos pavimentos destinados exclusivamente a comércio, serviços e/ou garagem (estacionamento), no máximo até o 3º (terceiro) pavimento, sem prejuízo dos bônus do § 2º, desde que, nos demais pavimentos, não se ultrapassem a taxa de ocupação de 50%. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);~~

§ 3º - Nas áreas de negócios, nos centros de bairro e nos lotes de esquina, a taxa de



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

ocupação poderá ser de 90% nos pavimentos destinados exclusivamente a comércio, serviços e/ou garagem (estacionamento), no máximo até o 4º (quarto) pavimento, sem prejuízo dos bônus do § 2º, desde que, nos demais pavimentos, não se ultrapassem a taxa de ocupação de 70%. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

§ 4º - O disposto neste parágrafo também se aplica aos terrenos contíguos aos lotes de esquina que já tiverem usado esta prerrogativa, e os contíguos a estes e assim sucessivamente, indicando a existência de um centro de bairro em formação.

~~§ 5º - Os pavimentos, em número máximo de dois, destinados a estacionamento, de prédios de qualquer uso poderão alcançar taxa de ocupação de 70% sem prejuízo dos índices bônus quando ocorrerem, mantidos os 50% de taxa de ocupação dos pavimentos restantes. (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);~~

§ 5º - Os pavimentos, em número máximo de quatro, destinados a estacionamento, de prédios de qualquer uso poderão alcançar taxa de ocupação de 90% sem prejuízo dos índices bônus quando ocorrerem, mantidos os 70% de taxa de ocupação dos pavimentos restantes. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

~~Art. 69 - Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual do terreno que deve ser mantido sem cobertura ou pavimentação para que as águas pluviais possam, infiltrarem-se naturalmente é de 25%, como taxa de permeabilidade mínima do solo. (Revogado pela lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);~~

Art. 69 - Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual do terreno que deve ser mantido sem cobertura ou pavimentação para que as águas pluviais possam, infiltrarem-se naturalmente é de 10%, como taxa de permeabilidade mínima do solo. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

**Parágrafo Único.** A área mantida efetivamente permeável além da área mínima resultante da aplicação do caput deste artigo acarretará, como bônus, a permissão de acréscimo do mesmo número de metros quadrados à área máxima de construção calculada de acordo com a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 70 – O número mínimo exigido de vagas de estacionamento de automóveis será



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

proporcional ao tamanho das unidades autônomas a serem construídas no lote, sejam casas isoladas, casas de vila, apartamentos, lojas ou de qualquer outro tipo, na seguinte proporção:

I – uma vaga para 4 (quatro) unidades, para unidades com até 25m<sup>2</sup> de área de construção;

II – uma vaga para 2 (duas) unidades, para unidades com mais de 25m<sup>2</sup> até 50m<sup>2</sup> de área de construção;

III – uma vaga para cada unidade, para unidades com mais que 50m<sup>2</sup> até 100m<sup>2</sup> de área de construção;

IV – para unidades com mais de 100m<sup>2</sup> de área de construção, uma vaga para cada 100 m<sup>2</sup> ou fração.

§1º O poder municipal poderá nos casos que não tenham condições de instituir as vagas de garagem ao proprietário utiliza-se das vagas na mesma proporção em outro local da edificação devendo ser mantida a distribuição de vagas conforme contido neste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

§2º. Não se aplica aos polos geradores de empreendimento. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 71 – Recuo é a faixa não edificante frontal ao terreno, junto a testada para o logradouro público, destinada a alargamento previsto e quando da utilização pública e conseqüente transferência do domínio, o valor da área de recuo será indenizado na forma desta Lei desde que não afete o princípio de vantagem com a extinção do recuo.

§ 1º - O Coeficiente de Aproveitamento de um terreno que sofra um recuo, será calculado sobre a área da escritura inicial.

§ 2º - A área total do recuo será acrescida uma vez sobre o total da área que é permitido construir, calculada pelo coeficiente de aproveitamento.

§ 3º - As benfeitorias imóveis construídas em área de recuo serão indenizadas se tiverem sido construídas de acordo com a Lei urbanística e edilícia vigente na época da construção.

§ 4º - Aplica-se os §1º e §2º sobre áreas a serem cedidas nas esquinas para obter maior visibilidade através de implantação de novos raios de concordância na forma da Lei.

§ 5º - São destituídos de valor a indenizar benfeitorias erigidas em desacordo com a



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Lei vigente na época de sua construção.

§ 6º - O gabarito máximo de qualquer empreendimento do município é de até 4 vezes a largura do logradouro. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019\).](#)

Art. 72 - Fica autorizada a ocupação do espaço aéreo para o uso comercial e de serviços sobre:

- I – sistema viário municipal;
- II – vias metropolitanas na área pertencente ao município;
- III – leito ferroviário e faixas de domínio.

§ 1º - Estas construções serão permitidas se houver Estudo de Impacto Urbanístico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis;

§ 2º - Tais construções deverão ser reguladas pelo Código de Obras.

§ 3º - Os Coeficientes de Aproveitamento serão aplicados às terras particulares, envolvidas aos detentores do domínio dos espaços públicos assim utilizados, e poderão receber áreas adicionais de transferência de Direito de Construir na forma da Lei.

§ 4º - Áreas e terrenos particulares limítrofes com seus próprios Coeficientes de Aproveitamento, poderão se consorciar ao empreendimento, constituindo um condomínio.

§ 5º - Os Coeficientes de Aproveitamento pertencentes ao Poder Público poderão ser utilizados como capital na constituição de parcerias público-privadas e operações consorciadas criadas para alcançar o objetivo da edificação de empreendimentos no espaço aéreo.

§ 6º - Os coeficientes e bônus das partes formadoras de condomínio serão integrantes da nova unidade imobiliária acima formada.

## **Capítulo II**

### **Do Controle e Permissividade dos Incômodos Urbanos**

Art. 73 - Lei Complementar a esta regulará os índices toleráveis dos seguintes incômodos urbanas, compatíveis com o uso residencial predominante na cidade, na zona urbana consolidada:

Art. 74 - Os fatores de incomodidades a que se refere o artigo anterior, para as finalidades



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

desta Lei, definem-se na seguinte conformidade:

- I – poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II – poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III – poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV – geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V – vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

**Parágrafo Único.** A Lei que for regular a permissividade destas incomodidades no território de Nilópolis deverá se compatibilizar com a legislação estadual e federal, pertinentes e as Normas Brasileiras aprovadas a respeito e consequentemente estas serem atualizada sempre que as legislações superiores a exigir.

Art. 75 - Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I – geradoras de carga e descarga;
- II – geradoras de embarque e desembarque;
- III – geradoras de tráfego de pedestres;
- IV – caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 76 - A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único** - Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

Art. 77 - A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto Urbanístico (EIU) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei exigir.

Art. 78 - Usos Geradores de Impacto Urbanístico são todos aqueles que possam vir a causar





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

alterações significativas no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 79 - São considerados Empreendimentos de Impacto os de área construída igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

Art. 80 - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I – shopping-centers;
- II – centrais de carga;
- III – centrais de abastecimento;
- IV – estações de tratamento;
- V – terminais de transporte;
- VI – transportadoras;
- VII – garagens de veículos de transporte de passageiros;
- VIII – cemitérios;
- IX – presídios;
- X – postos de serviço com venda de combustível;
- XI – depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII – depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XIII – supermercados e hipermercados;
- XIV – casas de *show*;
- XV – estações de rádio-base.

**Parágrafo Único.** A implementação das estações de tratamento de resíduos ou de esgotos, cemitérios e presídios quando, legalmente autorizadas, constituir-se-ão em Áreas de Especial Interesse conforme Lei de Zoneamento.

Art. 81 - ~~A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Urbanístico (EIU).~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

Art. 81 - A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Urbanístico (EIU) e Ambiental. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

**Capítulo III**

**Dos Instrumentos da Política Urbana**

**Seção I**

**Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória**

Art. 82- São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposição do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º - Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º - Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), quando o coeficiente de aproveitamento utilizado não atingir um mínimo definido em até 0,5.

§ 4º - Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no *caput* os imóveis:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe; V

V de propriedade de cooperativas habitacionais;

VI – utilizados como estacionamentos, com área inferior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§ 5º - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

integrantes da massa falida.

Art. 83- Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários poderão ser notificados.

§1º - A notificação será feita:

I – por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, que tenha poderes administrativos;

II – por edital, quando frustrada por 03 (três) vezes, a forma prevista pelo inciso I.

§2º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de dois anos, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§3º - Os proprietários somente poderão apresentar 02(duas) vezes projetos para os mesmos lotes.

§4º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto.

§5º - As edificações enquadradas no artigo 74, §5º, desta Lei, deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

§6º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão por etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§7º - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas nesse artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§8º - Os lotes que atendam as condições estabelecidas no artigo 74, §§2º e 3º, desta Lei, não poderão sofrer parcelamento sem que estejam condicionados à aprovação de projeto de ocupação.

## **Seção II**

### **Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

Art. 84 - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 74 e 75, desta Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º - Lei específica baseada no artigo 7º, §1º, do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantindo a aplicação da medida prevista no artigo 77 desta Lei.

§3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata esse artigo.

Art. 85 - Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança de IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificações e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo legislativo municipal na forma da Lei e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

§2º - O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas na *seção I*, do capítulo IV, do título V, desta Lei.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Seção III**

**Da Outorga do Direito de Construir**

Art. 86- O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** A Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem Urbana.

Art. 87 - As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até limites estabelecidos pelo Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis, caso a caso, e onde a Lei de Zoneamento permitir mediante contrapartida financeira.

Art. 88 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

*BE -Benefício Financeiro.*

*At -Área do Terreno.*

*Vm -Valor Venal do metro quadrado do terreno.*

*Cp -Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.*

*Ip -Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.*

**Parágrafo Único.-** A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis.

Art. 89 - Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitabilidade .



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Seção IV**

**Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 90 - O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I – de interesse do patrimônio;

II – de imóvel lindeiro ou defrontante a parque; com frente para as faixas de domínio dos Rios Sarapuí e Pavuna - Meriti, fixadas em Lei;

III – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV – servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social -HIS.

§ 1º - Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º - Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º - A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art. 91 - O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div VTr \times Atc$$

Onde:

*ACr = Área construída a ser recebida.*

*VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente.*

*VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor.*

*Atc = Área total do terreno cedente.*

Art. 92 - Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

coeficiente de aproveitamento máximo permitido na Zona para onde ele for transferido.

**Parágrafo Único.** O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

**Seção V**

**Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 93 - Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 94 - As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de programas de Habitação de Interesse Social;
- IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII – melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 95 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por Lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II – finalidade da operação;
- III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV – estudo Prévio de Impacto Urbanístico e Estudo de Impacto Ambiental;
- V – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

afetada pela operação;

VI – solução habitacional dentro de seu perímetro urbano, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;

VIII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na Lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 96 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas Leis específicas.

***Parágrafo Único.*** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 97- O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada.

Art. 98 - A Lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC. Que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§ 4º - A Lei a que se refere o *caput* deverá estabelecer:

I – a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II – o valor mínimo do CEPAC;

III – as formas de cálculo das contrapartidas;

IV – as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V – o limite do valor de subsidio previsto no *caput* deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

## **Seção VI**

### **Do Direito de Preferência**

Art. 99 - O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

§ 1º - Os imóveis colocados à venda deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º - ~~O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

§ 2º - O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados). (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

de 26 de junho de 2019);

§ 3º - O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 100 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constatarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória, ou se existirem ônus, quais são e de que natureza, devidamente comprovados.

Art. 101 - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação,



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

~~§ 2º - O decurso do prazo de trinta dias, após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas, futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

§ 2º - Após o decurso do prazo de trinta dias, do recebimento da notificação pelo proprietário e sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência. Faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência face a outras propostas de aquisições onerosas. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019);

Art. 102 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 103 - Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

## **Seção VII**

### **Do Direito de Superfície**

Art. 104 - O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

***Parágrafo Único.*** Fica o Executivo municipal autorizado a:

I – exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II – exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 105 - O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 106 - O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

**Seção VIII**

**Estudo de Impacto Urbanístico (EIU)**

Art. 107 - Todos os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos no Título desta Lei, adicionalmente aos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto Urbanístico, que será analisado pelos Órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 108 - Deverá ser criada uma Lei Municipal que definirá os empreendimentos e atividades que dependerão da elaboração de Estudo de Impacto Urbanístico e do relatório de impacto de vizinhança para obtenção de licenças e autorizações de construção, funcionamento ou ampliações.

Art. 109 - O Estudo de Impacto Urbanístico deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuário da área em questão e do seu entorno, devendo incluir os seguintes aspectos:

I – adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III – valorização Imobiliária;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – equipamentos urbanos incluindo infra-estrutura;

VI – equipamentos comunitários;

VII – sistema de circulação viária e de transportes;

VIII – poluição em geral;

IX – vibração;

X – periculosidade;

XI – geração de resíduos sólidos;

XII – riscos ambientais;

XIII – impacto sócio- econômico na população residente.

Art. 110 - A elaboração do EIU não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 111 - Os documentos integrantes do EIU ficarão disponíveis para consulta nos Órgãos Públicos e serão fornecidas copas destes estudos, quando solicitados por moradores de áreas afetadas.

Art. 112 - Deverá ser feita audiência pública antes da tomada de decisão sobre o EIU, sempre que sugerida, na forma da Lei, incluindo na discussão os moradores das áreas afetadas.

## **Capítulo IV**

### **Da Regularização Fundiária**

Art. 113 - A Regularização Fundiária é um processo de intervenção pública em áreas urbanas ocupadas por assentamentos informais, que abrange a dimensão jurídica referente a titulação dos terrenos, articulada a dimensão ambiental e urbanística, devendo estar em sintonia com os projetos de melhoria urbana, de urbanização e projetos sociais.

Art. 114 - Deverão ser adotados os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e nesta lei que promovem as políticas preventivas tais como: IPTU Progressivo, Solo Criado, Usucapião Urbano e Direito de Superfície.

Art. 115 - Antes de ser iniciado o processo de regularização fundiária, o Poder Público



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

deverá realizar um diagnóstico amplo sobre a questão, visando ampliar o conhecimento sobre a mesma e entender as dinâmicas da cidade, a fim de propor a criação de uma política urbana ampla de regularização fundiária que promoverá a integração social.

Art. 116 - É imprescindível a participação de todos os atores envolvidos no processo tais como Poder Público, o setor imobiliário, a comunidade, o Governo Federal entre outros.

Art. 117 - Deverão ser criados programas de apoio às ações municipais, visando a articulação entre a Regularização Fundiária e as demais políticas relacionadas.

**Parágrafo único.** Deverão ser previstas ações preventivas no sentido de evitar novos assentamentos irregulares, que aumentam o custo do acesso aos serviços básicos.

## **TÍTULO V**

### **DA LEGALIDADE DA CIDADE**

Art. 118 - Poderão ser licenciadas edificações novas ou regularizar existentes, o proprietário ou o concessionário de direito real de uso autorizado, individual ou coletivamente, pessoalmente ou através de propostas legalmente constituídos.

Art. 119 - As edificações construídas sem licença até o início de vigência desta Lei poderão ser legalizadas e inseridas no Cadastro Fiscal e Técnico da Prefeitura, contanto que não estejam situadas sobre faixas de recuos de alargamentos devias.

§ 1º - As edificações para serem regularizadas deverão ter sido construídas de acordo com a legalização vigente à época de sua construção.

§ 2º - Poderão ser regularizadas construções que estejam de acordo com a Ata de Lei e a legislação complementar dela decorrente, bem como aqueles que a elas se adequarem.

§ 3º - Não serão licenciadas e regularizadas construções em qualquer situação de risco aos ocupantes e/ou a terrenos, a critério do órgão licenciado municipal.

§ 4º - Não serão licenciadas e regularizadas construções em faixas de domínio de produção de cursos d'água estabelecidos por Lei.

Art. 120 – Os imóveis construídos em desacordo com a Lei vigente à época de sua construção, construídos até o início da vigência desta Lei, em desacordo com os parâmetros:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I – afastamento frontal;

II – taxa de ocupação;

III – gabarito de altura das construções poderão ser regulados a critério da administração municipal, a partir do pagamento de uma *mais valia*.

**Parágrafo Único.** A *mais valia* que será regulamentada em Lei própria terá que ser proporcional à área de construção excedente aos índices permitidos e ao preço do m<sup>2</sup> do valor venal do imóvel de construção e/ou do terreno.

Art. 121 – Não haverá incompatibilidade fiscal para expedição de alvará de localização em imóveis residenciais de atividade econômica em convivência com a função residencial desde que:

I – a atividade econômica seja compatível com a residência em termos de incomodidades previstas em Lei;

II – em formas condominiais de moradia como vilas ou prédios, a atividade econômica em causa deverá ser permitida pela convenção de condomínio se houver, ou se consentida pelos condôminos.

Art. 122 – Lei municipal própria regulará o exercício de profissões ambulantes no território de Nilópolis bem como os locais e condições fiscais, físicas e sanitárias quando for o caso que terão que ser observadas.

Art. 123 – A Prefeitura de Nilópolis estimulará a localização planejada, mesmo que de forma não perene, autorizada pelos proprietários em terrenos, galpões e lojas subutilizados ou vazios descongestionando os logradouros públicos, de pequenos pontos de comércio e serviços, hoje ambulantes.

## **TÍTULO VI**

### **DAS DIRETRIZES SETORIAIS**

#### **Capítulo I**

##### **Do Desenvolvimento Econômico e Social**

Art. 124 - O Poder Público municipal orientará e estimulará o desenvolvimento econômico do município, apoiando e estimulando a abertura de novas alternativas de investimentos, trabalho, renda e arrecadação, buscando equilíbrio harmônico e fortalecimento dos setores



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

da economia municipal.

Art.125 – O Poder Público, através do Desenvolvimento Econômico e Social pretende melhorar a qualidade de vida da população, com uma distribuição de renda mais eqüitativa e de elevação do nível de emprego na cidade.

Art. 126 - São objetivos gerais do desenvolvimento econômico municipal:

- I – desenvolver uma política de consolidação das atividades econômicas atrelada ao desenvolvimento de ações que visem, em médio prazo, a melhora da formação profissional dos indivíduos;
- II – estimular e apoiar a criação de programas de geração de trabalho emprego e renda, tais como os que trabalhem com a formação, capacitação profissional;
- III – desenvolver programas de apoio aos pequenos empresários e empreendedores;
- IV – licenciar e apoiar o desenvolvimento de atividades não residenciais, compatíveis e não geradoras de conflito com a atividade residencial de forma a garantir a formalização das pequenas empresas existentes no município;
- V – estimular atividades econômicas ligadas à micro, pequena e média empresa que possibilitem a melhoria da qualidade do produto e de sua inserção nos mercados locais bem como nos externos;
- VI – atrair empreendimentos para o município, comprometido com a geração de postos de trabalho locais;
- VII – preservar festas folclóricas e eventos municipais que valorizam as festas sazonais a fim de atrair renda oriunda do turismo para o município;
- VIII– manter serviço gratuito de intermediação de mão de obra, entre município e empresas, objetivando assegurar o emprego para a população local, mesmo que fora do município;
- IX – estimular, a partir de uma política de incentivo fiscal, a geração de novos postos de trabalho;
- X – estimular a integração metropolitana através do fomento dos investimentos em acessibilidade, possibilitada pelo sistema viário integrado e pela criação de consórcios intermunicipais de desenvolvimento metropolitano, objetivando a acessibilidade humana e melhoria da circulação de mercadorias e insumos no município;





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

XI — ~~implementar sistema de arrecadação de tributos oriundos da prestação de serviços, com melhorias da fiscalização e gestão de contratos de permissão junto às concessionárias;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

XII — desenvolver ações de desenvolvimento de uma política municipal para o lazer e a prática do esporte, visando geração de postos de trabalho e geração de renda;

XIII — reduzir a ilegalidade das atividades informais;

XIV — implementação do sistema de arrecadação de tributos oriundos da prestação de serviços principalmente com melhorias de fiscalização nos contratos com concessionárias;

XV— distribuição de ICMS pelo local de entrega da nota fiscal e não pelo da emissão;

XVI — incentivo à instalação de indústrias de pequeno porte, para fabricação, armazenamento e distribuição de produtos adequados à legislação ambiental.

Art. 127 - São ações prioritárias da Política de Desenvolvimento Econômico e Social:

I – programa de dinamização de atividades economicamente produtivas;

II – programa de capacitação e formação profissional de mão de obra local;

III – programa de regularização, inclusão e licenciamento de atividades informais;

IV – programa de apoio ao pequeno e médio empreendedor;

V – programa de apoio ao turismo, esporte e lazer, incentivando práticas esportivas e de lazer de maneira ampla, inclusiva e abrangente, com atividades nas praças públicas para cidadãos de todas as faixas etárias;

VI – buscar parcerias junto à iniciativa privada para construção de um hotel e/ou apart-hotel no Município;

VII – realizar gestões para implantação de um mercado popular na cidade para venda de artesanato e de artigos da economia informal.

## **Capítulo II**

### **Do Patrimônio Cultural e Simbólico**

Art. 128 - A Política de Patrimônio Cultural visa planejar e valorizar todo o legado cultural existente na cidade, protegendo-o tanto o patrimônio material, entendido como as expressões artísticas, históricas, arquitetônicas, paisagísticas e urbanísticas, quanto o patrimônio imaterial, representado pela cultura local, festas típicas, a religiosidade e manifestações musicais, plásticas, cênicas e literárias.

Art. 129 - Os principais objetivos da política cultural estão relacionados a:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- I – reconhecer o valor cultural do patrimônio;
- II – garantir o patrimônio arquitetônico e os seus usos compatíveis;
- III – desenvolver e incentivar o potencial existente em termos de patrimônio cultural, histórico e imaterial.

Art. 130 - Para atingir os objetivos expostos no Art. anterior, deverá ser realizado um inventário dos bens culturais existentes, definir os imóveis de interesse do patrimônio para fins de preservação bem como buscar parcerias através de incentivos fiscais e de projetos para preservação e conservação deste patrimônio.

**Capítulo III**  
**Das Áreas Verdes e de Lazer**

Art. 131 - São consideradas áreas verdes municipais o conjunto de praças, parques, e de áreas de vias públicas arborizadas que contribuem para a melhoria da qualidade ambiental do município.

**Parágrafo Único.** Constitui ação prioritária o aumento gradativo do percentual de área verde por habitante através da criação, implantação e monitoramento do Programa de Áreas Verdes Municipais.

Art. 132 - Constitui política de implantação de áreas verdes municipais a ampliação da quota de área verde por habitante.

Art. 133 - As diretrizes relativas às áreas verdes são:

- I – ampliar os espaços de lazer criando áreas protegidas, recuperando áreas degradadas a fim de implantar parques lineares ao longo dos cursos d'água municipais existentes no município;
- II – implantar projeto de proteção do entorno das lagoas de contenção de cheias no município e faixa de recuperação ao longo dos cursos d'água existentes no município;
- III – manter e ampliar a arborização de ruas;
- IV – promover a interligação do sistema de áreas verdes;
- V – promover a permeabilidade do solo através da adoção de coeficientes permeabilidade e através de programas e implantação de hortas familiares e jardins privados.
- VI – incentivar a implantação de terraços verdes como alternativa para aumentar a



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

cota de área verde por lote no município;

Incentivar o plantio de espécimes arbóreas em terrenos de escolas, creches e demais prédios públicos.

VII – incentivar parcerias entre poder público e privado para implantação de áreas verdes;

VIII – promover e exigir a recuperação de áreas verdes degradadas;

IX – implantar parque metropolitano;

X – utilizar instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei para ampliação de áreas verdes.

**Capítulo IV**

**Dos equipamentos urbanos e comunitários**

**Seção I**

**Saúde**

Art. 134 – São Diretrizes da Política de Saúde:

I – atualizar o estudo de demanda em relação ao atendimento na rede pública de saúde, visando alocar os recursos federais existentes e alocados para este fim;

II – redimensionar a rede de equipamentos coletivos de saúde bem como garantir o aparelhamento de hospitais, postos de saúde e laboratórios.

Art. 135- O Programa de Equipamentos de Saúde compreende:

I – estudos da rede de postos de saúde com definição de local, dimensionamento e hierarquização das futuras intervenções físicas;

II – abranger eqüitativamente todo o território municipal.

**Seção II**

**Educação**

Art. 136- São Diretrizes da Política de Educação:

I – ampliação de rede de ensino profissionalizante visando a qualificação da mão de obra local;

II – elaboração de um Programa Educacional visando o atendimento à criação da rede pré-escolar para garantir a tranquilidade quanto a guarda e cuidado com as crianças de



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

0 a 6 anos, cujas mães trabalham em horário integral;

III – autorizar o Poder Executivo a realizar gestões necessárias para inclusão da pré-escola no sistema educacional, ampliando e garantindo o acesso à rede pública de todas as crianças desde a pré-escola até completar o ensino;

IV – incentivar a elaboração de Projetos de “Creches Domiciliares” com a organização das mães crecheiras que receberão treinamento e capacitação por parte do Poder Público bem como remuneração condizente;

V – estudo para redimensionamento da Rede Pública de ensino, com levantamento de demandas existentes, quantidade de escolas, caracterização das mesmas e hierarquização das futuras intervenções relativas a obras, reformas, ampliação e manutenção da rede escolar;

VI – inclusão no currículo escolar das matérias relacionadas a Educação Ambiental e Sanitária, Segurança no Trânsito e noções sobre a cidade, integrando o aluno como agente disseminador destas políticas públicas;

VII – abranger todo o território municipal.

## **Capítulo V**

### **Do Patrimônio Imobiliário Municipal**

Art. 137 - A gestão e uso dos bens imobiliários públicos serão feitos pela Prefeitura Municipal.

Art. 138 - Todos os bens municipais serão cadastrados com a respectiva identificação e deverão ser classificados de acordo com:

I – sua natureza;

II – relação a cada serviço.

**Parágrafo Único.** Deverá ser feita anualmente a conferência da escrituração patrimonial dos bens existentes e atualizado o inventário de todos os bens, com o auxílio de um Banco de Dados de áreas públicas que possam ser utilizadas para fins de implantação de programas habitacionais para população de baixa renda e para implantação de equipamentos públicos e comunitários.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 139 - A alienação de bens municipais será sempre precedida de avaliação e subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, em especial dos seguintes imóveis:

- I – de dimensões reduzidas;
- II – topografia inadequada;
- III – condições de solo impróprias para construção;
- IV – formato inadequado.

Art. 140 - O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito de uso, mediante prévia autorização legislativa e na forma de Lei.

Art. 141 - O município poderá viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

**TÍTULO VII**  
**DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**Capítulo I**  
**Disposições Gerais**

Art. 142 - Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 143 - São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II – garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III – instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

**Capítulo II**  
**Do Sistema de Planejamento**

Art. 144 - O Sistema Municipal de Planejamento atua nos seguintes níveis:

- I – nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II – nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;
- III – nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

programas e projetos aprovados.

**Capítulo III**

**Do Sistema de Informações**

Art. 145 - O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

**Parágrafo Único.** O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 146 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I – simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II – democratização com disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

**Capítulo IV**

**De Democratização da Gestão Urbana**

**Seção I**

**Disposições Gerais**

Art. 147 - A democratização da gestão urbana municipal será feita com:

I – implantação do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis com dotação orçamentária específica e realização de plenárias na forma da Lei;

II – criação de espaços de participação popular através de audiências públicas, conferências e projetos de Lei de participação popular;

III – a participação popular através do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade nos assuntos relacionados a questão de desenvolvimento urbano.

**Seção II**

**Do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis e do Fundo  
Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitabilidade**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 148 – Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis com a finalidade de garantir a implementação do Plano Diretor, as Políticas Públicas e as Leis dela decorrentes, bem como de assessorar e fiscalizar o Poder Público na consecução destes objetivos, a partir de minimamente quatro políticas:

- I – uso do solo e habitabilidade;
- II – transporte, mobilidade, e acessibilidade;
- III – saneamento ambiental e serviços urbanos;
- IV – ocupação planejada da Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó.

§ 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis será composto de modo tríplice de maneira que toda a comunidade nilopolitana se faça representar e influir nos destinos de sua cidade:

- I – Poder Público Municipal;
- II – representantes empresariais, clubes de serviços e entidades de classe de profissionais liberais;
- III – movimentos sociais de bairro e de moradia, sindicatos de trabalhadores.

§ 2º - Lei própria regulamentará e convocará o Conselho.

§ 3º- O Poder Público Municipal proverá dotações orçamentárias capazes de permitir o funcionamento do conselho e suas câmaras técnicas.

Art. 149 - O Conselho Municipal de desenvolvimento da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade definirá a estrutura de seu suporte técnico e operacional.

Art. 150 - Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitabilidade formado pelos seguintes recursos:

- I – recursos próprios do Município;
- II – transferências intergovernamentais;
- III – transferências de instituições privadas;
- IV – transferências do exterior;
- V – transferências de pessoa física;
- VI – receitas provenientes dos instrumentos previstos na Lei Nº 10.257, de 10 de



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, instituídas neste Plano Diretor;

VII – rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

VIII – doações;

IX – outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Art. 151 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitabilidade será gerido por Conselho Gestor regulamentado por lei própria com representação de pelo menos um representante dos três segmentos que compõe o Conselho Municipal da Cidade.

### **Seção III**

#### **Das Conferências**

Art. 152 - Serão realizadas Conferências Municipais da Cidade a cada dois anos.

§ 1º – A temática a ser discutida na Conferência será decidida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis, em consonância com as Conferências Regional, Estadual e Federal.

§ 2º - As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 153 - A Conferência Municipal da cidade, deverá dentre outras atribuições:

I – apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II – debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III – sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;

IV – deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

### **Seção IV**

#### **Das Audiências Públicas**

Art. 154 - Serão realizadas Audiências Públicas, para atender ao que determina o artigo 44 da Lei 10.257/2001, no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e na análise de estudos de Impacto de Vizinhança e Ambiental.

**Parágrafo Único.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Nilópolis





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

poderá solicitar Audiência Pública para a apreciação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, que possam causar impactos.

**Capítulo V**

**Das Leis e Decretos Complementares**

Art. 155 - Todos os dispositivos legais que abordem temas urbanos de gestão municipal terão que se adequarem aos dispositivos e diretrizes desta Lei, sendo sempre complementares a ela.

**TÍTULO VIII**

**DAS RELAÇÕES METROPOLITANAS**

**Capítulo I**

**Do Sistema Viário Metropolitano Relevante para Nilópolis**

Art. 156 - Para que Nilópolis venha a ter a acessibilidade que lhe permita uma eficiente integração à metrópole e seus centros e subcentros funcionalmente incorporados é preciso que se implemente e complete as seguintes rodovias:

I – o Anel Metropolitano, RJ 109, ligando a Rodovia Rio Santos à Estrada Rio Magé, conforme projeto já desenvolvido;

II – a extensão da Via Light, ao norte de Nova Iguaçu até alcançar o Arco Metropolitano e ao sul até alcançar Madureira numa primeira etapa e a Linha Amarela numa segunda etapa;

III – a extensão da Linha Vermelha até a Via Light num primeiro lance e até à Avenida Brasil nas proximidades de Bangu, acompanhando o canal Meriti - Pavuna e a divisa de Nilópolis com a cidade do Rio de Janeiro, e daí até a Avenida Brasil;

IV – a Via Light 2, assim compreendida uma possível estrada, situada na faixa de proteção de linhas de transmissão que faz divisa de São João de Meriti e Caxias, num primeiro lance, e até o Arco Metropolitano na altura da Cidade dos Meninos em Duque de Caxias e até Madureira, nos lances subseqüentes;

V – a desobstrução e alargamento total da Avenida Automóvel Clube que une o Rio de Janeiro, São João de Meriti, Belford Roxo, Duque de Caxias, Magé e Petrópolis;

VI – a Avenida marginal ao canal Sarapuí, ligando Duque de Caxias, São João de



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Meriti, Belford Roxo, Mesquita, Nilópolis e Rio de Janeiro desde o litoral duque caxiense até a Av. Brasil após Gericinó;

VII – a ligação urbana supramunicipal que une Olinda, São Mateus e São João de Meriti e Duque de Caxias;

VIII – as Avenidas que margeiam a estrada de Ferro, dos dois lados;

§ 1º - Fica o Poder Público Municipal autorizado a investir prioritariamente nos trechos das vias citadas que estejam sob sua jurisdição territorial e suas conexões como pontes, passagens, viadutos.

§ 2º - Fica o Poder Público Municipal autorizado, a se consorciar com outros municípios interessados, e com os Poderes Públicos Estadual e Federal, para realizar esforços no sentido de captar recursos e participar de estudos de viabilidade para operações público-privado no sentido de completar a acessibilidade de Nilópolis. Através de vias e outras de importância metropolitana que venham a ser estudadas ou criadas.

Art. 157 – Fica o Poder Público Municipal autorizado a participar de gestões junto à ferrovia que atravessa a cidade e sua concessionária, para melhorar a eficiência de transporte ferroviário suburbano de passageiros e sua segurança para alcançar padrões de metrô, fortalecendo a vocação de comércio e serviços da cidade e favorecendo o contingente da população que busca trabalho e estuda fora de Nilópolis;

§ 1º - Fica o Poder Público Municipal autorizado a estudar medidas que reduzam o seccionamento da cidade, através de travessas, praças sobre a estrada de ferro, com comércio em operações público-privadas, utilizando o espaço aéreo sobre as vias e utilizando o espaço inferior para conectividade com o transporte ferroviário de passageiros.

§ 2º - Fica o Poder Público Municipal autorizado a fazer gestão junto à ferrovia, no sentido de aproveitar os espaços não operacionais de sua faixa de domínio, na melhoria e alargamento das avenidas marginais à ferrovia.

§ 3º - Fica o Poder Público Municipal autorizado a fazer a gestões para, nas vias existentes e a criar, que tiverem espaço para tal, e quando existir potencial demanda, estudar formas de transporte de massa para passageiros, paralelamente às rodovias convencionais.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Capítulo II**

**Do Subcentro Metropolitano de Nilópolis**

Art. 158 – A Área Central de Negócios de Nilópolis exerce tradicionalmente funções de comércio e serviços não somente à população nilopolitana, mas também à de outras cidades da metrópole fluminense, em função do que assim deve ser tratada pelos órgãos de governo de outras esferas de Governo, principalmente quanto à sua acessibilidade.

**Parágrafo Único.** O Poder Público Municipal dirigirá seus investimentos nesta área de modo a fortalecer e consolidar esta condição metropolitana, com atenção especial à circulação de pedestres e à redução de barreira imposta pela ferrovia.

Art. 159 - A Área Central de Negócios de Olinda é considerada fundamentalmente e de importância supramunicipal e, assim deve ser considerada pelo município e pelas outras instancias de poder, quanto à sua acessibilidade.

**Parágrafo Único.** O Poder Público Municipal dirigirá seus esforços nesta área de modo a também fortalecer e consolidar esta vocação de comércio e serviços supra-municipal, com atenção à circulação de pedestres e à redução da barreira imposta pela ferrovia.

**Capítulo III**

**Dos Consorciamentos**

Art. 160 – Fica o Poder Público Municipal autorizado a se consorciar com outros municípios interessados da Baixada Fluminense, Órgãos dos Poderes Públicos Estadual e Federal, para conseguir a plena integração funcional, econômica, social e de serviços públicos particularmente nas questões ligadas a:

I – meio ambiente, inclusive parques e áreas de lazer supramunicipais;

II – circulação e mobilidade de passageiros, veículos e cargas facilitando o transporte e segurança;

III – Saneamento ambiental, em especial macro-drenagem, destino final dos resíduos sólidos, tratamento e destino final do esgoto, e abastecimento d'água.

§ 1º - Fica o Poder Público Municipal autorizado a criar despesas necessárias ao enfrentamento destas questões, mesmo que invertidas fisicamente fora do território municipal, na forma da Lei e do instrumento de consorciamento.

§ 2º - O Poder Público Municipal poderá receber recursos advindos de outros poderes



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

e de outros municípios para concretizar ações consorciadas, criando nos orçamentos rubricas próprias.

§ 3º - As concessões de serviços públicos comuns a mais de um município poderão ser concedidas e geridas, na forma da Lei, de modo consorciado.

§ 4º - Onde couber, o poder consorciado poderá lançar mão das parcerias público-privadas para os serviços consorciados, garantida a não oneração abusiva das taxas e tarifas e garantidos os princípios de:

- I -universalidade;
- II –integralidade;
- III –equidades;
- IV –regularidade;
- V –continuidade.

Art. 161 – Fica o Poder Público Municipal autorizado a participar de gestões para a criação de órgão metropolitano autônomo de iniciativa dos municípios para gerir os assuntos comuns da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, e enquanto não houver legislação superior impositiva que regule a matéria.

***Parágrafo Único.*** Poderão ser criadas despesas nos orçamentos municipais para atendimento desta autorização, que disporão de rubricas próprias.

~~Art. 162 – Quando da efetiva disponibilização do território da Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó em função de sua localização estratégica privilegiada principalmente quando se concluir o viário metropolitano proposto e importante para Nilópolis poderão ser abrigados espaços funcionais metropolitanos, como, por exemplo, um parque metropolitano de lazer e outros equipamentos que poderão ter sua viabilização através de consorciamento, podendo realizar parceria público-privada e de operações consorciadas.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

Art. 162 – Quando da efetiva disponibilização do território da Área de Desenvolvimento Estratégico de Gericinó em função de sua localização estratégica privilegiada, principalmente quando se concluir o viário metropolitano proposto e importante para Nilópolis. Poderão ser abrigados espaços funcionais metropolitanos, como por exemplo, um parque metropolitano de lazer e outros equipamentos que poderão ter sua viabilização através de consorciamento,



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

podendo realizar parceria público-privada e de operações consorciadas. (Nova redação dada pela Lei Complementar nº. 148 de 26 de junho de 2019).

**Capítulo IV**

**Das Compensações Financeiras**

Art. 163 – Fica o Poder Público Municipal autorizado a propor a Lei taxando onerosamente o uso do solo nilopolitano para nele passar adutoras, troncos alimentadores, gasodutos, oleodutos, ou localizar estações de tratamento de resíduos líquidos e sólidos, lagoas de controle de inundações que atendem a outros municípios na razão direta do benefício auferido por estes, na forma da Lei.

~~Art. 164 – Consideradas as perdas tributárias da rede pública municipal decorrentes da incidência de tributos relativos hoje à circulação de mercadorias incidentes nos locais dos depósitos das mercadorias, quase invariavelmente situadas em outra cidade, e não no território do estabelecimento comercial que efetiva a venda, nem no território onde será feita a entrega, portanto do usuário/comprador/contribuinte, fica o Poder Público Municipal autorizado a:~~ (Revogado pela lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

Art. 164 – Consideradas as perdas tributárias da rede pública municipal, decorrentes da incidência de tributos relativos à circulação de mercadorias (ICMS), incidentes nos locais dos depósitos das mercadorias, situadas em outra cidade e, não no território do estabelecimento comercial que efetiva a venda, para o consumidor final, fica o Poder Público Municipal autorizado a: (Nova redação dada pela lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

I – estudar os meios legais e envidar os esforços administrativos para tributar em Nilópolis todas as vendas efetivadas em seu território;

II – participar de gestões com outros municípios e outras esferas de poder, para estabelecer compensações financeiras em relação a esta evasão de renda pública municipal, enquanto não se modificar a legislação pertinente estadual e federal.

**TÍTULO IX**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 165 - O Poder Executivo deverá encaminhar projetos de lei modificando e atualizando as seguintes legislações:

- I – Lei Complementar do Código de Obras;
- II – Lei de Uso do Solo/Zoneamento;
- III – Lei de Parcelamento de Terra;
- IV – Código Tributário;
- V – Código de Posturas;
- VI – Lei de Responsabilidade Ambiental.

~~§ 1º Os projetos de lei dos itens I, II e III deverão ser enviados à Câmara Municipal num prazo máximo de dois anos, após a promulgação desta Lei do Plano Diretor com os devidos ajustes a esta lei.~~(Revogado pela lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

~~§ 2º Os projetos de lei dos itens IV, V e VI deverão ser enviados à Câmara Municipal num prazo máximo de até 3 anos após a promulgação desta Lei do Plano Diretor com os devidos ajustes a essa lei.~~(Revogado pela lei Complementar nº.148 de 26 de junho de 2019).

Art. 166 - O Poder Executivo definirá a competência administrativa dos órgãos que zelarão pelo cumprimento de presente lei, bem como proverá a administração dos atos necessários à operacionalização do cumprimento desta.

Art. 167 - As leis que deverão ser revistas continuarão em vigência até a promulgação das versões atualizadas.

**Parágrafo Único.** Os casos em que esta legislação enquanto remanescer, ficarem contradição com o preceituado na presente lei, serão resolvidos segundo normas comuns ditadas pela Secretaria de Planejamento do Município sendo em caso conflitante o constante na presente lei prevalecerá sobre outra.

Art. 168 - O Plano Diretor instituído nesta lei será revisto num prazo máximo de 10 anos, quando também se avaliará as consequências de sua implantação.

Art. 169 - Esta lei poderá sofrer modificações de acordo com o que rege a Lei Orgânica Municipal.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 170 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 04, de 24 de setembro de 1991, denominadas “Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado”. E da lei ordinária número 68 de 03 de outubro de 2006.

**Prefeitura Municipal de Nilópolis**

**GABINETE DO PREFEITO, 26 de junho de 2019.**

**FARID ABRÃO DAVID**  
PREFEITO MUNICIPAL





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**MAPA ANEXO I**

A - Zona central;

B - Zona residencial I - RI;

C - Zona residencial II - ZRII;

D - Zona residencial III - ZRIII;

E - Zona especial - ZE.

