



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu**

**LEI Nº 4.238 DE 14 DE JANEIRO DE 2013**

**Cria a Área Estratégica Via Light - ED-4 e dá outras providências.**

**Autor:** Prefeito Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS DECRETA, E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Fica criada a Área Estratégica Via Light - ED-4, conforme o inciso IV, do Art. 3º, Capítulo II, da Lei 2.882, de 30 de dezembro de 1997, que regula o Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Nova Iguaçu.

§ 1º - A Área Estratégica Via Light - ED-4 está subdividida nas seguintes áreas, assim caracterizadas:

I. Faixa Lindeira Norte – área definida pelos limites dos imóveis confrontantes ao norte com a Via Light, incluindo os com testadas para as ruas Enéias Martins, Arcelino Pereira Neves e Paiva Teixeira e o conjunto de terrenos que formam os parques públicos da referida Via,

II. Faixa Lindeira Sul - área definida pelos limites dos imóveis confrontantes ao sul com a Via Light; e

III. Faixa Central – Compreendendo as terras localizadas entre as faixas de rolamento da Via Light, ocupadas pelas linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 2º - A Área Estratégica Via Light - ED 4, bem como suas subdivisões, estão identificadas graficamente no Anexo I da presente Lei.;

Art. 2º - As áreas que constituem a Faixa Central são destinadas exclusivamente a implantação de equipamentos públicos, de transportes e de infraestrutura urbana.

Art. 3º – Os terrenos públicos localizados na Faixa Lindeira Norte ocupados por atividades de recreação, esporte e lazer, no ato da publicação do presente Lei, ficam com esta modalidade de uso consagrada, não sendo admissível nenhuma alteração desta finalidade e assegurado o seu caráter de bem de domínio público.

Art. 4º - Fica proibido o acesso direto de veículos motorizados, a partir das pistas de rolamento da Via Light, a todos os imóveis localizados nas suas áreas limítrofes, excetuando-se os Imóveis que apresentem testada para as ruas Enéias Martins, Arcelino Pereira Neves e Paiva Teixeira.

Parágrafo Único - São também excluídas das determinações do presente artigo os terrenos privados localizados na Faixa Estratégica Norte com testada exclusiva para Via Light.

Art. 5º - Todas as aberturas de vãos nas fachadas e muros voltados para a Via Light ficam restritos as funções de ventilação e iluminação natural, acesso e circulação para pedestres e espaços para exposição de produtos.

Art. 6º - Os Usos e Índices de Controle Urbanístico da ED-4 são os constantes dos Quadros I, II e III do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - A conceituação e definição dos usos e índices de ocupação do solo adotados nesta Lei, estão estabelecidos no capítulo III, da Lei no 2.882, de 30 de dezembro de 1997 - Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Nova Iguaçu.

Art. 8º - Todos os imóveis localizados Faixa Lindeira Norte e na Faixa Lindeira Sul estão isentos de cumprir a exigência de Afastamento Frontal na sua divisa confrontante com a Via Light ou com os parques públicos dessa Via, assim como os imóveis contidos na ED-4 com testada para os seguintes logradouros:

- Travessa Almerinda Lucas de Azevedo,

- Rua Professora Venina Correa Torres.

- Rua Nelson Ramos,

- Rua Antônio Melo,

- Rua Enéias Martins

- Rua Arcelino Pereira Neves

- Rua Paiva Teixeira

- Avenida Governador Amaral Peixoto, no trecho situado entre a Avenida Tancredo Neves e a Travessa Eloy Muniz Barreiros.

Parágrafo Único - Nos casos dos lotes de esquina ficam mantidos os afastamentos frontais mínimos nas demais testadas.

Art. 9º - Todos os imóveis localizados na Faixa Lindeira Sul estão obrigados a apresentar uma faixa de servidão pública, sob a sua área edificável, em toda a extensão da propriedade confrontante com a Via Light, na forma de galeria, com profundidade de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da linha delimitadora da divisa do lote e altura de 9,00 m (nove metros) medido a partir da cota do meio-fio da Via Light.

Art. 10 - Não será computado, para efeito do cálculo da Área Total Edificada – ATE nos imóveis contidos na ED-4, a área bruta do pavimento térreo nas edificações que apresentarem soluções construtivas, neste pavimento, que contribuam para ampliar de forma permanente as alternativas de circulação para os pedestres entre a Via Light e os logradouros adjacentes.

Art. 11 - Não é permitido nenhum tipo de elemento construtivo ou decorativo nas edificações - marquises, beirais, varandas, protetores para ar condicionado, etc.

- localizado além do limite definido pela linha de fachada da edificação ou sobre o espaço aéreo das áreas públicas adjacentes às edificações .

Art. 12 – Todos os tipos de licença e concessão de alvará na área abrangida por esta Lei, estão sujeitos a solicitação prévia de Estudo de Impacto Urbanístico visando minimizar os eventuais impactos negativos sobre a infraestrutura e sobre o sistema viário da área central da cidade, bem como preservar as características topográficas, morfológicas, ambientais e paisagísticas da Via Light e áreas adjacentes.

Art. 13 - Para efeito da aplicação do exposto no artigo 12 da presente Lei, consideram-se como geradores de impacto urbanístico os seguintes fatores:

I. alterações significativas no tráfego de veículos motorizados na Via Light e vias adjacentes;

II. incompatibilidade entre a capacidade instalada dos equipamentos públicos e a rede de infraestrutura;

III. desertificação das áreas públicas no entorno das edificações em decorrência da ausência de acessos, extensão excessiva de muros e empenas cegas, comprometendo a vitalidade urbana e acarretando o empobrecimento estético e urbanístico da paisagem circunvizinha;

IV. interrupção significativa do alinhamento e da volumetria do conjunto arquitetônico; e

V. vazios desproporcionais ao conjunto edificado

Art. 14 - A altura máxima para as edificações de qualquer natureza, situadas na Faixa Lindeira Norte, dentro dos limites da antiga linha de transmissão de energia elétrica é de 7,00 m (sete metros), contado a partir da cota de meio-fio, computados todos os elementos construtivos e decorativos da edificação.

Art. 15 - Todas as atividades e edificações existentes e legalizadas até a data de publicação do presente Lei ficam com o seu direito assegurado, desde que não:

- I. sejam substituídas por nova edificação;
- II. sofram reforma com acréscimo de qualquer um dos índices de controle urbanístico;
- III. sejam reconstruídas por motivo de qualquer tipo de avaria que tenha atingido área igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área total construída;
- IV. abriguem atividades com licenciamento de caráter temporário;
- V. constituam atividades que, por sua natureza, gerem impactos negativos no tráfego local e/ou comprometa a integridade ambiental e paisagística da avenida e sua área de influência.

Art. 16 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, 14 de Janeiro de 2013.

**NELSON ROBERTO BORNIER DE OLIVEIRA**

PREFEITO

**ANEXO I**



QUADRO I  
ÁREA ESTRATÉGICA DA VIA LIGHT - ED4  
QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

UNIDADE	CATEGORIA	TIPO	ÁREA	FL-NORTE	FL-SUL	PC	
			COO				
Residencial	Multifamiliar	Conjuntos Habitacionais	03	X	X		
		Edifícios de Apartamentos	04	X	X		
Comercial e Prestação de Serviços	Regional	Galerias e Centros Comerciais/Empresariais	07	X	X		
		Lobos e Departamentos/Magazines, Supermercados	08	X	X		
		Shopping Center	09	X	X		
		Hoteleiros (hotéis) e serviços de albergues similares	10	X	X		
		Postos de atendimento e serviços	11	Y	Y	Y	
Industrial	Arbórea	Produção Urbana	12	Y	Y		
Misto	Resid./Comercial e Serviço	Isolado	13	X	X		
		Conjunto	14	X	X		
	Resid./Arbórea	Isolado	15	X	X		
		Conjunto	16	X	X		
Institucional	Educação	Criche, Cursos e Escolas	17	X	X		
		Universidade/Faculdade	18	X	X		
	Saúde	Posto, Clínica, Veterinária e Laboratório	19	X	X		
		Casa de Saúde, Maternidade e Hospital	20	X	X		
	Esporte, Cultura e Lazer	Cinema, Teatro, Centro Cultural, Museu/Galeria de Arte	21	X	X		
		Casa de Espectáculo, Clube e Clubes	22	X	X		
	Religioso	Centro de Congregação/Exposições, Edifícios e Clubes	23	X	X		
		Igrejas, Capelas, Templos, Santuários e Clubes	24	X	X		
	Serviços		Edifícios de representação	25	X	X	
			Centros Administrativos, Fórum, Delegacias Regionais	26	X	X	
Cartórios, Centros de Clínicas, Cooperativas			27	X	X		
		equipamentos de transporte e infra-estrutura urbana		X	X	Y	

Observação: X - Uso Adequado Y - Uso Aceitável

**QUADRO II**  
**ÁREA ESTRATÉGICA DA VIA LIGHT - ED-4**  
**QUADRO DE ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO**

SUBZONAS		LOTE		EDIFICAÇÃO					
		T	AT	AF	Servidão	TO	Gabarito	IU 1	IU 2
		Mínimo	Mínimo	Mínimo	Pública	Máximo	e Altura	Máximo	Máximo
Faixa Lindeira	Norte	10	300	Isento	Isento	100%	Livre	900%	600%
	Sul	10	300	Isento	**	100%	Livre	900%	600%
Faixa Central		X	X	Isento	X	100%	7,00	100%	100%

\*\* dimensões 4,00 de profundidade  
7,00 de altura

**QUADRO III**  
**ÁREA ESTRATÉGICA DA VIA LIGHT - ED-4**  
**QUADRO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

UNIDADE	CATEGORIA	TIPO	ÁREA	UNID DE PROPORÇÃO	VAGAS		
			CÓD				
Residencial	Multifamiliar	Conjuntos Habitacionais	03	vaga/unidade	1/100	1/100	
		Edifícios de Apartamentos	04				
Comercial e Prestação de Serviços	Regional	Galerias e Centros Comerciais/Empresariais	07	vaga/área útil	1/50m2	150m2	
		Lojas de Departamentos/Magazines, Supermercados	08				
		Shopping Center	09				
		Hotelaria (hotéis/pensões/albergues/motéis)	10				
		Postos de abastecimento e serviços	11				
Industrial	Artesanal	Produção familiar	12	vaga/área útil	1/500m2	1500m3	
Misto	Resid./Comercial e Serviço	Isolado	13	vaga/unidade	1/100	1/100	
		Conjunto	14				
	Resid./Artesanal	Isolado	15				
		Conjunto	16				
Institucional	Educação	Creche, Cursos e Escolas	17	vaga/	1/50m2	150m2	
		Universidade/Faculdade	18	salas de aula	1/40m2	1/40m2	
	Saúde	Posto e Clínica médica e veterinária	19	vaga/Leito	1/40m2	1/40m2	
		Casa de Saúde, Maternidade e Hospital	20		1/50m2	150m2	
		Cinema, Teatro, Centro Cultural, Museu/Galeria de Arte	21		vaga/área útil	1/100m2	1/100m2
	Esporte, Cultura e Lazer	Casa de Espetáculo, Clube e Similares	22	de uso público	1/50m2	150m2	
		Centro de Convenção/Exposições, Estádios e Similares	23		de uso	1/50m2	150m2
	Religioso	Serviços	Igrejas, Conventos, Templos, Santuários e Similares	24	vaga/área útil		
			Escritórios de representação	25			
			Sedes administrativas, Forum, Delegacias Regionais	26			
Cartórios, Sedes de Sindicatos, Cooperativas			27	1/50m2		150m3	

Publicada em 15.01.2013 – ZM NOTÍCIAS