



MUNICÍPIO DE MARICÁ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DECRETO Nº 1.285, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2023.

**DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO
DAS NORMAS A SEREM ADOTADAS NAS
CONSTRUÇÕES MULTIFAMILIARES NO
MUNICÍPIO DE MARICÁ E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

CONSIDERANDO a necessidade de adequação das normas a serem adotadas nas construções multifamiliares na Cidade de Maricá;

CONSIDERANDO o teor do que dispõe a Lei Municipal nº 2.272/2008, que rege o Uso e Ocupação do Solo no Município de Maricá;

CONSIDERANDO os questionamentos tanto dos agentes de financiamentos habitacionais e imobiliários em geral, quanto do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, acerca da correta utilização do uso do solo, no que tange à implantação/tipologia das construções;

CONSIDERANDO a necessidade de se evitar o adensamento desordenado da Cidade, garantindo um padrão urbanístico adequado que permita um aspecto visual urbano mais agradável;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de se prever com maior precisão as demandas futuras por serviços de abastecimento de água e tratamento de esgoto na Cidade.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARICÁ, no uso de suas atribuições legais, em especial a autorização estabelecida no Art. 127, Incisos VII, XIII e XXII da Lei Orgânica e;

DECRETA:

Art. 1º Considera-se construção multifamiliar vertical aquela em que, no mesmo bloco, são construídas unidades autônomas sobrepostas e/ou pavimento tipo, ligadas através de circulação comum.

§ 1º O bloco multifamiliar vertical é constituído de no mínimo 02 pavimentos, no qual as unidades habitacionais são distribuídas entre os mesmos.



MUNICÍPIO DE MARICÁ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

§ 2º O adensamento máximo permitido para a implantação que trata o *caput* deste artigo será de uma unidade para cada 75 (setenta e cinco) metros quadrados do terreno.

§ 3º Será admitido o arredondamento para mais uma unidade inteira, quando o cálculo decimal obtido no parágrafo anterior for igual ou superior a 5 (cinco).

Art. 2º Será considerado como imóvel multifamiliar horizontal aquele cuja implantação se dá no sentido horizontal, com unidades autônomas independentes.

§ 1º A construção multifamiliar horizontal deverá obedecer sempre a fração mínima de terreno de 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados para cada unidade habitacional autônoma; porém, deverão estas unidades comporem os 60% (sessenta por cento) considerados como área de uso privativo, devendo-se prever os 40% (quarenta por cento) destinados à área de uso comum.

§ 2º Não serão aceitas implantações que divirjam do parâmetro descrito no parágrafo anterior, bem como não será admitido o uso de parâmetros multifamiliares verticais em construções multifamiliares horizontais.

§ 3º As unidades multifamiliares horizontais poderão ser compostas de mais de um pavimento, desde que os compartimentos componham uma única unidade habitacional autônoma e respeitem os parâmetros urbanísticos legais aplicáveis à fração do imóvel e estejam de acordo com o §1º do presente artigo.

§ 4º Nos moldes do previsto no Art. 100, Inc. XI da Lei nº 2.272/2008, todo projeto de fracionamento deverá obedecer a relação de 60% (sessenta por cento) do terreno para áreas privativas e 40% (quarenta por cento) para áreas de uso comum das unidades, sendo tal regra aplicável somente para lotes de terreno com metragem a partir de 760m² (setecentos e sessenta metros quadrados).

§ 5º Não será permitido o fracionamento para implantação de condomínio de tipologia horizontal nos lotes de terreno com metragem inferior a 760m² (setecentos e sessenta metros quadrados).

Art. 3º Fica resguardado o direito de protocolo aos processos já abertos até a data da publicação deste Decreto.

Art. 4º O descumprimento de quaisquer dos artigos deste Decreto obrigará o interessado à adequação do projeto/obra, sob pena de indeferimento do pedido e das sanções administrativas/legais cabíveis.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, aos 28 dias do mês de novembro de 2023.

Fabiano Taques Horta
PREFEITO