



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

REJEITADO

P/ _____ a _____ VOTOS

Em 28 / 04 / 94

PROJETO DE LEI

N.º 057/93.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO no uso de suas atribuições legais ,

R E S O L V E :

ARTIGO 1º - Fica reformada a Lei Municipal nº 116, de 16 de novembro de 1.979, Lei de Zoneamento, exclusiva e estritamente aos artigos e parágrafos referentes a construções condominiais no 3º Distrito - Armação dos Búzios - bem como Leis Complementares afetas ao assunto.

ARTIGO 2º - Construções condominiais, só poderão ser realizadas em terrenos com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), tendo taxa máxima de ocupação de 20% (vinte por cento).

PARÁGRAFO 1º - Da área total do condomínio, 50% (cinquenta por cento) deverá ser própria à percolação, não se utilizando de coberturas ou pavimentação, sendo a referida área coberta por vegetação.

PARÁGRAFO 2º - Caso a área total do condomínio encontre-se degradada, far-se-á um trabalho de reflorestamento, mantendo-se a percolação do solo, com espécies vegetais nativas, tolerando-se as frutíferas, excetuando-se as palmáceas.

ARTIGO 3º - Cada módulo residencial nos condomínios, obedecerá entre si uma distância mínima de 10m (dez metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - A distância mínima entre cada unidade levará em conta os limites dos pilares ou paredes da unidade construída ou de toda e qualquer unidade estrutural erguida no terreno.

nlf



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

PROJETO DE L E I

N.º 057/93.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO no uso
de suas atribuições legais
continuação...

ARTIGO 4º - A ligação de qualquer tipo de escoamento sani
tário ou pluvial, só será permitido para corpo receptor, desde que os ór
gãos Municipais e Estaduais competentes, atestem o estado dos efluentes
dentro dos padrões nacionais de tolerabilidade à manutenção do equilíbrio
ambiental do corpo receptor.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura do Município, através de
seu organismo competente, deverá aprovar no local, a finalização do sistema
de esgotamento sanitário, antes da canalização ser coberta por aterros
ou pisos em geral.

ARTIGO 5º - Os condomínios deverão ter dentro dos limites
de seu terreno, uma área coberta, destinada ao depósito de lixo, sendo
que este deverá ter um acesso a viatura de recolhimento dos detritos e
não poderá ficar exposta a via pública sem que possa ser totalmente
fecha
da.

ARTIGO 6º - Os muros do limite dos condomínios deverão se
guir a seguinte padronização:

- a) Muros em alvenaria com altura máxima de
1.20m (hum metro e vinte centímetros).
- b) Muros revestidos externamente por pedra,
com altura máxima de 1.50m (hum metro e cin
quenta centímetros).



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

PROJETO DE LEI

N.º 057/93.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO no uso de suas atribuições legais
continuação...

c) Cerca viva com tela e folhagem com altura máxima de 2.00m (dois metros).

ARTIGO 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

SALA DAS SESSÕES, 15 de outubro de 1993.


CARLOS ROBERTO NOGUEIRA DOS SANTOS

Vereador - Autor

J U S T I F I C A T I V A

O 3º Distrito de Cabo Frio - Armação dos Búzios - distante aproximadamente 200 Km do Rio de Janeiro, é constituído por uma península com enseadas naturais que formam cerca de 25 praias de excepcional beleza cênica.

A partir da década de 50, Armação dos Búzios, que até então sempre teve na pesca sua principal atividade econômica, começou a se desenvolver como importante polo turístico.

A rápida ocupação urbana e populacional, sempre crescente, não vem sendo acompanhada da correspondente implantação de infraestrutura, principalmente de saneamento básico, resultando em graves problemas a qualidade de vida, ao patrimônio turístico e ao meio ambiente

nlf



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

PROJETO DE LEI

N.º 057/93.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO no uso
de suas atribuições legais
continuação...**

local. Somam-se a estes problemas, a inexistência de redes de esgotos, a insuficiência de abastecimento de água e luz, a retirada de depósito do lixo, a poluição das praias e os desmatamentos, que vem comprometendo seriamente o desenvolvimento turístico da cidade. Várias são as causas que vem produzindo o maléfico efeito descrito, mas sem dúvida nenhuma, a proliferação de condomínios, que sem desenvolverem sistemas próprios e eficientes de abastecimento de água e luz, de tratamento de esgoto e sem se aterem à preservação do meio ambiente, objetivam a maximização do uso do solo, tem se revelado como um dos principais problemas urbanísticos estruturais a serem remodelados.

De fato, a grande valorização imobiliária em Armação dos Búzios, tem levado os empreendedores imobiliários, a criarem super adensamentos residenciais através da construção de condomínios que tem como principal objetivo ganhar o máximo gastando o mínimo, ignorando totalmente o contexto e a dinâmica do crescimento estrutural e urbano da cidade, bem como suas tendências culturais e turísticas.

Neste cenário, a primeira vítima é o Governo Municipal, que fica limitado a uma atividade de "bombeiro", correndo daqui para ali, tentando resolver problemas insolúveis, criados por um processo de ocupação acelerado, irregular e descontrolado, que desafia qualquer possibilidade de abastecimento lógico e previsível.

A Lei de Uso do Solo de Armação dos Búzios, considerada uma das mais restritivas do Estado do Rio de Janeiro, tem se revelado impotente para coibir a enorme "criatividade" dos agentes construtores.

Os super adensamentos causados por esta fórmula de ocupa



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

PROJETO DE LEI

N.º 057/93.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO no uso
de suas atribuições legais**
continuação...

ção do solo, tem demonstrado enormes conflitos com a prática do desenvolvimento sustentável desejável para a cidade. Búzios não poderá manter sua vocação turística e não haverá futuro próspero para a região se não forem tomadas desde já, medidas para a preservação do meio ambiente e do controle da ocupação e do uso do solo; medidas estas que são o propósito do presente Projeto de Lei, para cuja aprovação contamos com o entendimento dos nossos pares nesta Casa.

SALA DAS SESSÕES, 15 de outubro de 1993.

CARLOS ROBERTO NOGUEIRA DOS SANTOS

Vereador - Autor