



# PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

### PROJETO DE LEI Nº 106 / 2006

**Estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da área de expansão urbana que especifica e dá outras providências.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:**

Art. 1º A área delimitada, a leste pelo Oceano Atlântico (Praia do Peró), ao norte pela Fazenda Caravelas, a oeste pela Estrada do Guriri e ao sul pelo denominado Loteamento do Peró, perfeitamente identificada na planta que constitui o **Anexo I** desta Lei, em virtude de suas características naturais, localização e do planejamento de desenvolvimento municipal, terá destinação predominantemente turística, e que, de acordo com o Decreto Estadual nº 32.517, de 23 de dezembro de 2002, que aprovou o Plano de Manejo da APA do PAU Brasil, criada pelo Decreto Estadual nº 31.346, de 06 de junho de 2002, está dividida em 06 (seis) zonas, designadas da seguinte forma: (I) Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS); (II) Zona de Preservação da Vida Silvestre 1 (ZPVS 1), (III) Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS); (IV) Zona de Ocupação Controlada 2p (ZOC 2p); (V) Zona de Ocupação Controlada 3p (ZOC 3p) e (VI) Zona de Ocupação Controlada 4p (ZOC 4p), perfeitamente identificadas na planta que constitui o **Anexo II** desta Lei.

Art. 2º As disposições desta Lei objetivam estabelecer as condições de Zoneamento, Parcelamento de Terra e demais parâmetros aplicáveis às Edificações, para cada uma das Zonas a que se refere o artigo anterior.

Parágrafo único. As condições mencionadas no **caput** deste artigo que não estiverem expressamente regulamentadas por esta Lei, deverão obedecer, naquilo que for pertinente, ao Plano Diretor do Município de Cabo Frio ou ao Decreto Estadual nº 32.517/2002, mencionado no art. 1º desta Lei.

Art. 3º O plano viário da área objeto desta Lei, com previsão de logradouros públicos e de seu desenho, assim como a configuração dos lotes resultantes do desmembramento da área, encontram-se retratados no **Anexo III** desta Lei.

Art. 4º A aprovação de loteamento(s) a ser(em) realizado(s) na área de que cuida esta Lei, fica condicionada à doação ao Município de área prevista na legislação em vigor, para a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público e áreas destinadas à preservação ambiental, de interesse público.

1

Art. 5º Ficam estabelecidas as seguintes disposições gerais que deverão ser observadas, em conjunto com as disposições específicas para cada um das 6 (seis) Zonas, definidas nesta Lei:

I - as áreas de doação obrigatória ao Município de Cabo Frio poderão, em qualquer caso, ser incluídas nas áreas livres exigidas nos loteamentos;

II - nos projetos de loteamento, as vias serão dimensionadas de forma a permitir a perfeita articulação com as áreas vizinhas e com o sistema viário da Região;

III - os lotes de esquina deverão ter área mínima correspondente a 1,5 (uma vez e meia) a área mínima do lote permitida na subzona em que se situe;

IV - a ATE (Área Total de Edificação) é calculada pela fórmula:

$ATE = IAA \times S$ , onde

IAA = índice de aproveitamento da área, definido nestas instruções para cada Zona.

S = área do lote.

V - as áreas de varanda abertas, cobertas ou descobertas não serão computadas no cálculo da ATE, na área útil mínima das unidades e na taxa de ocupação, devendo, contudo, atender aos afastamentos frontais mínimos exigidos em cada subzona, sobre os quais não poderão ser projetados balanços. Nos casos de edificações residenciais unifamiliares será aplicado o disposto no inciso VI adiante.

VI - as edificações de uso residencial unifamiliar, com afastamento frontal inferior a 10,00m (dez metros), os afastamentos laterais no pavimento térreo poderão ser ocupados por varandas ou abrigo de veículos, desde que abertos e cobertos por telha-vã, não sendo as respectivas áreas computadas no cálculo da ATE e da taxa de ocupação.

VII - as edificações situadas nos lotes com testada para a Estrada do Guriri obedecerão a um afastamento frontal mínimo de 10,00m (dez metros).

VIII - em lotes situados em esquinas de logradouros em que for exigido o afastamento frontal mínimo de 10,00m (dez metros) para as edificações de uso comercial, este afastamento será exigido apenas para uma das testadas, sendo permitido o afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) para as demais testadas.

IX - as fachadas poderão apresentar, balanceadas sobre o afastamento frontal mínimo, acima do pavimento térreo, saliências destinadas a jardineiras e aparelhos de ar condicionado, desde que as mesmas não ultrapassem a profundidade de 0,40m (quarenta centímetros). Essas saliências não serão computadas no cálculo da área total da edificação (ATE) e da taxa de ocupação.

X - nas edificações de uso residencial unifamiliar será permitida a construção de edícula com até 2 (dois) pavimentos, a ser computada no cálculo da área total da edificação (ATE) e da taxa de ocupação.

2

XI - o dimensionamento de áreas para estacionamento ou guarda de veículos será feito de acordo com o seguinte:

- a) 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades hoteleiras;
- b) 1 (uma) vaga para cada unidade residencial com 1 (um) ou 2 (dois) quartos;
- c) 2 (duas) vagas para cada unidade residencial com 3 (três) ou mais quartos;
- d) 1 (uma) vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa de lojas;
- e) 4 (quatro) vagas para cada quadra esportiva de qualquer natureza, localizada em unidades de entretenimento (clubes, centros esportivos, etc...)

XII - será permitida a utilização da área livre do lote para estacionamento ou guarda de veículos, mesmo ao nível de acesso, excetuada aquela do afastamento frontal mínimo obrigatório, desde que seja efetivado o plantio de, no mínimo, 1 (uma) árvore por vaga.

XIII - os locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos somente serão permitidos:

a) em subsolo constituindo 1 (um) ou mais pavimentos enterrados, podendo ocupar toda a área do terreno, com exclusão das áreas de afastamento mínimo frontal obrigatório exigido para o local. O primeiro pavimento de subsolo poderá emergir em relação ao nível do logradouro e, neste caso, o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não poderá ficar acima da cota + 1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro correspondente ao eixo da testada do lote;

b) nas edificações com até 2 (dois) pavimentos de uso residencial multifamiliar, comercial, ou hoteleiro, no pilotis, obedecendo às seguintes condições:

- ficar limitado à projeção dos pavimentos superiores;
- ser aberto e nele poder se localizar o compartimento destinado à administração, a área de recreação e as dependências do zelador;
- área fechada não podendo ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento imediatamente superior;
- a área de recreação deverá ficar completamente isolada da área de estacionamento ou guarda de veículos.

XIV - o início da rampa de acesso de veículos ao subsolo se dará a partir de, no mínimo, 3,00m (três metros) do alinhamento do lote.

XV - nas edificações de uso residencial unifamiliar, quando o afastamento frontal for igual ou superior a 10,00m (dez metros), a dimensão mínima do prisma para a abertura de vãos de iluminação e ventilação será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para todos os compartimentos, com exceção dos banheiros.

XVI - é permitido o aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações multifamiliares, a ser computado na ATE, obedecidas as seguintes condições:

3

a) ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior com elementos construtivos, excluídas as varandas abertas;

b) afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do plano da fachada voltada para a testada do lote, excluída a varanda, no qual serão tolerados toldos e elementos pergolados. Nas edificações afastadas das divisas será obrigatório um afastamento mínimo de 1,00m (um metro) das demais fachadas.

XVII - a área útil mínima das edificações residenciais unifamiliares será de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados). Nas edificações residenciais multifamiliares ou mistas, a área útil mínima das unidades residenciais será de 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados).

XVIII - ficam definidos os seguintes critérios para a impermeabilização máxima dos lotes:

- a) nas áreas de uso comum: 30% (trinta por cento);
- b) nos lotes residenciais unifamiliares: 50% (cinquenta por cento) e
- c) nos demais lotes: 70% (setenta por cento).

Art. 6º Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros edílios e demais disposições pertinentes ao uso e ocupação de cada uma das 6 (seis) Zonas a que se refere esta Lei:

I - Para a ZPVS - Zona de Preservação da Vida Silvestre:

1. Ocupação: Ordenada sujeita a Estudo de Impacto Ambiental, admitidas medidas compensatórias.

2. Parcelamento: Não permitido.

3 - Tipos de edificações:

a) necessárias para a recuperação, manutenção, controle da ocupação e permanente fiscalização da APA do Pau Brasil, tais como:

b) destinadas à administração geral da APA do Pau Brasil, reuniões do seu Conselho Gestor, contemplando áreas administrativas, auditório, banheiros e dependências para uso de pessoal de segurança, limitada a área construída a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

c) destinadas a guaritas e pórticos de acesso para controle de visitação, inclusive visitação guiada às dunas, através de trilhas a serem oportunamente definidas, em conjunto com o Conselho Gestor da APA do Pau Brasil, limitada a área construída a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

d) destinadas a passarelas com largura máxima de 3,00m (três metros), cobertas ou não, sobre pilotis, objetivando a preservação dos cordões arenosos e o acesso aos dois lados desses cordões, sempre por sobre os mesmos;

e) destinadas a postos de observação e guaritas, cada um(a) com área não superior a 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) sempre sobre pilotis, objetivando a preservação dos cordões arenosos e/ou a livre passagem dos ventos;

f) destinadas a quiosques cobertos, com área máxima de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), com afastamento mínimo de 100,00m (cem metros) entre eles, limitados ao número máximo de 12 (doze), objetivando o permanente controle da ocupação e das atividades na praia e o apoio às operações hoteleiras e aos condomínios residenciais.

g) destinadas a mirantes e "decks" de madeira sobre dunas recobertas ou desprovidas de vegetação, limitados a uma área máxima de 10% da superfície das dunas e ao número máximo de 12 unidades, sempre sobre pilotis, objetivando a preservação dos cordões arenosos e/ou a livre passagem dos ventos;

## II - Para a ZPVS1 – Zona de Preservação da Vida Silvestre 1:

1. Ocupação: Ordenada, com uso moderado, sujeita a Estudo de Impacto Ambiental, admitidas medidas compensatórias.

2. Parcelamento: Não permitido.

3. Gabarito:

a) 2 (dois) pavimentos, neles não incluídas as construções destinadas a casas de máquinas, caixas d'água e torres de refrigeração, sem limite de altura;

b) quando os 2 (dois) pavimentos forem projetados sobre pilotis, objetivando a livre passagem dos ventos e a preservação da permeabilidade da área, será permitido o fechamento de até 25% (vinte e cinco por cento) da área coberta pela laje imediatamente superior, destinado a áreas de uso comum e/ou ao estacionamento de veículos, não sendo essa área fechada considerada para o cômputo da ATE, nem o pavimento ser considerado para os efeitos do gabarito de altura;

c) as unidades hoteleiras poderão ser dispostas em blocos, com um máximo de até vinte e cinco) unidades por bloco, ou isoladas em bangalôs, podendo ser compostas por 1 (uma), 2(duas) ou 3 (três) "suítes", por bangalô.

4. Parâmetros edílios:

a) uso adequado: Hoteleiro.

b) taxa de ocupação máxima do total das edificações: 10% (dez por cento) da área do lote.

c) IAA (Índice de Aproveitamento de Área): 0,2 (zero virgula dois) vezes a área total do lote.

d) área mínima das unidades hoteleiras: 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

5

e) afastamento das edificações:

- dos limites do lote: mínimo de 5,00m (cinco metros), observado o disposto nos incisos VI, VII, VIII e IX do artigo 5º desta Lei;

- entre edificações: mínimo de 3,00m (três metros).

III - Para a ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre:

1. Ocupação: ordenada, com uso moderado, sujeita a Estudo de Impacto Ambiental, admitidas medidas compensatórias.

2. Parcelamento: Não permitido.

3. Gabarito:

a) 2 (dois) pavimentos, neles não incluídas as construções destinadas a casas de máquinas, caixas d'água e torres de refrigeração, sem limite de altura;

b) quando os 2 (dois) pavimentos forem projetados sobre pilotis, objetivando a livre passagem dos ventos e a preservação da permeabilidade da área, será permitido o fechamento de até 25% (vinte e cinco por cento) da área coberta pela laje imediatamente superior, destinado a áreas de uso comum e/ou ao estacionamento de veículos, não sendo essa área fechada considerada para o cômputo da ATE, nem o pavimento ser considerado para os efeitos do gabarito de altura;

c) as unidades hoteleiras poderão ser dispostas em blocos, com um máximo de até vinte e cinco) unidades por bloco, ou isoladas em bangalôs, podendo ser compostas por 1 (uma), 2(duas) ou 3 (três) “suítes”, por bangalô.

4. Parâmetros edilícios:

a) usos adequados:

- Hoteleiro;  
- Centro de Convenções;  
- Clubes sociais e/ou de uso recreativo ou de entretenimento, admitidas quadras esportivas de qualquer natureza, cobertas ou descobertas, limitadas as cobertas a 1 (uma) para cada 4 (quatro) descobertas, vedada a construção de ginásios fechados

b) taxa de ocupação máxima do total das edificações: 20% (vinte por cento) da área do lote.

c) IAA (Índice de Aproveitamento de Área): 0,4 (zero virgula quatro) vezes a área total do lote.

d) área mínima das unidades hoteleiras: 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

e) afastamento das edificações:

- dos limites do lote: mínimo de 5,00m (cinco metros), observado o disposto nos incisos VI, VII, VIII e IX do artigo 5º desta Lei;

- entre edificações: mínimo de 3,00m (três metros).

IV - Para as ZOC's 2p, 3p e 4p – Zonas de Ocupação Controlada:

1. Ocupação: Controlada.

2. Parcelamento:

a) lotes com área mínima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros) para uso unifamiliar;

b) lotes com área mínima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 18,00m (dezoito metros) para uso multifamiliar ou comercial;

c) lotes com área mínima de 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 50,00m (cinquenta metros) para grupamentos de edificações de uso unifamiliar ou multifamiliar ou ainda para uso hoteleiro;

3. Gabarito:

a) 2 (dois) pavimentos, neles não incluídas as construções destinadas a casas de máquinas, caixas d'água e torres de refrigeração, sem limite de altura;

b) quando os 2 (dois) pavimentos forem projetados sobre pilotis, objetivando a livre passagem dos ventos e a preservação da permeabilidade da área, será permitido o fechamento de até 25% (vinte e cinco por cento) da área coberta pela laje imediatamente superior, destinado a áreas de uso comum e/ou ao estacionamento de veículos, não sendo essa área fechada considerada para o cômputo da ATE, nem o pavimento ser considerado para os efeitos do gabarito de altura;

c) nas edificações multifamiliares poderá ser aproveitado o pavimento de cobertura, com área fechada de até 50% (cinquenta por cento) da área fechada do pavimento tipo, desde que computada na ATE;

d) as unidades residenciais uni e multifamiliares poderão conter jirau (mezzanino), com até 50% (cinquenta por cento) da área do piso que o contiver, não computado como pavimento, desde que considerada a sua área para o cálculo da ATE;

e) as unidades hoteleiras poderão ser dispostas em blocos, com um máximo de até 50 (cinquenta) unidades por bloco, ou isoladas em bangalôs, podendo ser compostas por 1 (uma), 2(duas) ou 3 (três) "suítes", por bangalô;



f) as unidades comerciais (lojas) poderão receber jirau (mezzanino) com até 50% (cinquenta por cento) da área do piso térreo correspondente, não computada a área do jirau na ATE.

#### 4. Parâmetros edifícios:

##### a) usos adequados:

- Residencial unifamiliar;
- Residencial multifamiliar;
- Comercial;
- Misto: comercial no pavimento térreo e residencial no(s) pavimento(s) superior(es);
- Grupamentos de edificações unifamiliares;
- Grupamento de edificações multifamiliares;
- Vilas residenciais
- Hoteleiro;
- Centro de Convenções;
- Clubes sociais e/ou de uso recreativo ou de entretenimento, admitidas quadras esportivas de qualquer natureza, cobertas ou descobertas, limitadas as cobertas a 1 (uma) para cada 4 (quatro) descobertas, vedada a construção de ginásios fechados;
- Clínicas médicas, sem internação;
- Universidades e escolas.

##### b) taxa de ocupação máxima do total das edificações:

- 50% (cinquenta por cento) da área do lote para as edificações unifamiliares;
- 70% (setenta por cento) da área do lote para as demais edificações.

##### c) IAA (Índice de Aproveitamento de Área)

- 1 (uma) vez a área total do lote para edificações unifamiliares;
- 1,5 (um vírgula cinco) vezes a área do lotes para as demais edificações.

##### d) área mínima das unidades:

- Hoteleiras e/ou comerciais (lojas): 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- Residenciais: 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados).

##### e) número máximo de unidades por lotes:

- multifamiliares: 1 (uma) unidade para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área do lote;

- comerciais (lojas): 1 (uma) unidade para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área do lote;

f) Afastamento das edificações:

- frontal: mínimo de 5,00m (cinco metros), observado o disposto nos incisos VI, VII, VIII e IX do artigo 5º desta Lei, excetuando-se garagens, guaritas e projeções de varandas;

- das divisas laterais: mínimo de 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros), sem abertura voltada para a divisa. Quando houver abertura, somar mais 1/5 (hum quinto) da altura da edificação;

- da divisa de fundos: zero, sem abertura voltada para a divisa e mínimo de 3,00m (três metros) quando houver abertura;

- entre edificações: mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, de                      de 2006.

  
**MARCOS DA ROCHA MENDES**  
*Prefeito*