



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/ 2010.

**DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO SOLO URBANO DE ÁREAS DO 1º DISTRITO DO MUNICÍPIO QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

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

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei Complementar regula, de forma especial, a ocupação do solo urbano do 1º Distrito do Município, fixando novas normas para parcelamento, uso, ocupação e edificação das áreas situadas no Bairro Ogiva, denominadas de:

- I – Loteamento *Recreio de Cabo Frio*;
- II – *Ypiranga I*;
- III – *Ypiranga II*;
- IV – *Gamboa Interior*;
- V – *Gamboa Exterior*, e
- VI – *Sesmaria São Bento*.

Art. 2º As áreas mencionadas nos incisos I a VI do art. 1º, integrantes do projeto de modificações do Loteamento *Recreio de Cabo Frio*, dividido em Setores “A”, “B” e “C”, devidamente caracterizado no Anexo Único desta Lei Complementar, passam a obedecer aos parâmetros edilícios estabelecidos nesta Lei Complementar, em virtude de suas características naturais, de sua localização e do planejamento de desenvolvimento municipal.

Parágrafo único. Os parâmetros edilícios que não estiverem expressamente regulamentados por esta Lei Complementar deverão obedecer, naquilo que for pertinente, às disposições da Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979 (Lei de Zoneamento), com as alterações introduzidas pela Lei nº 600, de 17 de setembro de 1982, e da Lei Complementar nº 4, de 7 de dezembro de 2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Cabo Frio.

**CAPÍTULO II  
DOS PARÂMETROS EDILÍCIOS PARA OS SETORES**

**Seção I  
Das Edificações Permitidas**

Art. 3º Serão permitidas para os Setores “A”, “B” e “C” do projeto de modificações do Loteamento *Recreio de Cabo Frio* as seguintes edificações:

- I – Setores “A” e “B”:
  - a) habitação unifamiliar;
  - b) habitação multifamiliar ou coletiva e condomínios fechados;
  - c) comércio e serviço vicinal;



- d) comércio e serviço de bairro;
- e) residencial transitório (hotéis/resorts);
- f) *shopping*;
- g) marina.

II – Setor “C”: habitação unifamiliar e condomínios fechados.

## **Seção II** **Da Utilização dos Lotes**

Art. 4º Os parâmetros para a utilização dos lotes que integram os Setores “A”, “B” e “C” do projeto de modificações do Loteamento *Recreio de Cabo Frio*, serão os descritos a seguir:

I – Setor “A” (lotes internos):

- a) altura máxima das edificações: 15,00m (térreo + 2 pavimentos + pavimento de cobertura com 50%), medidos a partir da cota da laje do piso do pavimento térreo;
- b) aproveitamento do pavimento de cobertura com 50% de ocupação da laje, com afastamentos; frontal mínimo de 5,00m e laterais de 1,50m, sempre em relação às fachadas da edificação;
- c) área mínima dos lotes: 800,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 20,00m;
- d) taxa máxima de ocupação dos lotes: 35%;
- e) I.A.A. (Índice de Aproveitamento de Área) = 1,25;
- f) A.T.E. (Área Total Edificável) é dada pela fórmula:  $A.T.E. = I.A.A. \times S$ , onde S é igual à área do lote;
- g) varandas nas fachadas de frente e fundos estão limitadas, no total, a 20% da área do pavimento-tipo e não serão computadas na A.T.E.;
- h) afastamento frontal: 5,00m;
- i) afastamentos laterais: mínimo de 2,50m, com a soma dos afastamentos laterais mínima de 6,00m;
- j) afastamento da divisa de fundos: 10,00m quando canal e 5,00m sem canal.

II – Setor “B” (lotes com frente para as Estradas Cabo Frio – Búzios, Cabo Frio – Però e Ilhas Artificiais):

- a) altura máxima das edificações: 18,00m (térreo + 3 pavimentos + pavimento da cobertura com 50%), medidos a partir da cota da laje do piso do pavimento térreo;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**

b) aproveitamento do pavimento de cobertura com 50% de ocupação da laje, com afastamentos frontal mínimo de 5,00m e laterais de 1,50m, sempre em relação às fachadas da edificação;

c) área mínima dos lotes: 800,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 20,00m;

d) taxa máxima de ocupação dos lotes: 35%;

e) I.A.A. (Índice de Aproveitamento de Área) = 1,6;

f) A.T.E. (Área Total Edificável) é dada pela fórmula:  $A.T.E. = I.A.A. \times S$ , onde S é igual à área do lote;

g) varandas nas fachadas de frente e fundos estão limitadas, no total, a 20% da área do pavimento tipo e não serão computadas no A.T.E.;

h) afastamento frontal: 5,00m;

i) afastamentos laterais: mínimo de 3,00m, com a soma dos afastamentos laterais mínima de 7,00m;

j) afastamento da divisa de fundos: 10,00m quando canal e 5,00m sem canal.

III – Setor “C” (lotes confrontantes com os lotes da Ogiva - somente unifamiliares e condomínios fechados de casas):

a) altura máxima das edificações: 9,00m (2 pavimentos), sendo térreo e superior, medidos a partir da cota da laje do piso do pavimento térreo;

b) área mínima dos lotes: 500,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 15,00m;

c) taxa máxima de ocupação dos lotes: 60%;

d) I.A.A. (Índice de Aproveitamento de Área) = 1,00;

e) A.T.E. (Área Total Edificável) é dada pela fórmula:  $A.T.E. = I.A.A. \times S$ , onde S é igual à área do lote;

f) varandas estão limitadas a 20% da área de cada pavimento e não serão computadas no A.T.E.;

g) afastamento frontal: 5,00m;

h) afastamentos laterais: mínimo de 2,00m, com a soma dos afastamentos laterais mínima de 5,00m;

i) afastamento da divisa de fundos: 10,00m quando canal e 5,00m sem canal;

j) taxa de permeabilidade mínima: 25%;



k) fração ideal mínima de terreno de 450,00m<sup>2</sup>, no caso de condomínio fechado de casas.

§ 1º As áreas de varanda abertas, cobertas ou descobertas, limitadas aos percentuais estabelecidos, não serão computadas no cálculo da área total da edificação (A.T.E.), na área útil mínima das unidades e na taxa de ocupação, devendo, contudo, atender aos afastamentos mínimos exigidos em cada Setor, sobre os quais não poderão ser projetados balanços.

§ 2º Nas edificações de uso residencial unifamiliar, com afastamento frontal superior a 5,00m (cinco 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 A.T.E e da taxa de ocupação.

### **Seção III Das Unidades Autônomas**

Art. 5º As áreas úteis mínimas das unidades autônomas serão as seguintes:

- I – nas edificações unifamiliares: 120,00m<sup>2</sup>;
- II – nas edificações multifamiliares: 60,00m<sup>2</sup>;
- III – nas edificações hoteleiras e comerciais: 25,00m<sup>2</sup>.

Art. 6º As fachadas poderão se apresentar, balanceadas sobre o afastamento frontal mínimo, acima do pavimento térreo, com saliências destinadas a jardineiras e aparelhos de ar condicionado, desde que as mesmas não ultrapassem a profundidade de 0,40m (quarenta centímetros), não sendo tais saliências computadas no cálculo da A.T.E. e da taxa de ocupação.

Art. 7º Nas edificações de uso residencial unifamiliar será permitida a construção de edícula com até 2 (dois) pavimentos, a ser computada no cálculo da A.T.E. e da taxa de ocupação.

### **Seção IV Das Áreas para Estacionamento e Guarda de Veículos**

Art. 8º O dimensionamento de áreas para estacionamento ou guarda de veículos obedecerá ao seguinte:

- I – 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades hoteleiras;
- II – 1 (uma) vaga para cada unidade residencial com 1 (um) ou 2 (dois) quartos;
- III – 1 (uma) vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa de uso comercial.

§ 1º 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.

§ 2º Os locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos, serão permitidos no pavimento térreo, em subsolo constituindo 1 (um) ou mais pavimentos enterrados,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**

podendo ocupar toda a área do terreno, com exclusão das áreas do afastamento mínimo frontal obrigatório exigido para o local.

§ 3º O 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.

**CAPÍTULO III**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 9º Fica revisto e retificado em parte o procedimento administrativo que deu origem ao Loteamento denominado de *Recreio de Cabo Frio*, desconstituindo o parcelamento do solo aprovado para as áreas que deram origem aos lotes descritos a seguir:

- I – Lotes 1 a 24 da Quadra 9;
- II – Lotes 1 a 22 da Quadra 10;
- III – Lotes 1 a 81 da Quadra 12;
- IV – Lotes 1 a 40 da Quadra 13;
- V – Lotes 1 a 80 da Quadra 14;
- VI – Lotes 1 a 40 da Quadra 15;
- VII – Lotes 1 a 93 da Quadra 16;
- VIII – Lotes 10 a 21 da Quadra 18;
- IX – Lotes 1 a 43 da Quadra 19; e
- X – Lotes 1 a 31 da Quadra 21.

Art. 10. Ficam também desconstituídas as vias de circulação e os logradouros públicos previstos e afeitos aos lotes discriminados no art. 9º, tornando ineficazes as referentes doações, admitido o remembramento do solo parcelado em única área, com lançamento dos futuros impostos em sua totalidade, bem como recálculo dos exercícios já lançados.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Fica revogada a Lei nº 2.126, de 15 de maio de 2008.

Cabo Frio, de                      de 2010.

**MARCOS DA ROCHA MENDES**  
*Prefeito*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**

**ANEXO ÚNICO**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº , DE / / 2010.**

