



# PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

Mat. PLE 048/08

Fls. 03

CA

### PROJETO DE LEI Nº 048 / 2008

**Altera normas para parcelamento, uso, ocupação e edificação do solo urbano das áreas que especifica e dá outras providências.**

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

Art. 1º A área do Projeto *Marina Cabo Frio*, resultante do projeto de modificações composto pelas áreas do antigo Loteamento aprovado denominado "Recreio de Cabo Frio" e pelas áreas "Ypiranga I", "Ypiranga II", "Gamboa Interior", "Gamboa Exterior" e "Sesmaria São Bento", situadas no Bairro Ogiva, 1º Distrito do Município de Cabo Frio, devidamente identificada na planta que constitui o Anexo Único desta Lei, passa a obedecer aos parâmetros edilícios estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º As disposições desta Lei objetivam estabelecer as condições de zoneamento, parcelamento de terra e demais parâmetros aplicáveis às edificações para os Setores "A", "B" e "C" que integram o Projeto *Marina Cabo Frio*, em virtude de suas características naturais, de sua localização e do planejamento de desenvolvimento municipal.

*Parágrafo único.* As condições mencionadas no caput deste artigo que não estiverem expressamente regulamentadas por esta Lei 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, bem como do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Cabo Frio.

Art. 3º Serão permitidas para os Setores "A", "B" e "C" as seguintes edificações:

- a) Setores "A" e "B":
- I - habitação unifamiliar;
  - II - habitação multifamiliar ou coletiva;
  - III - comércio e serviço vicinal;
  - IV - comércio e serviço de bairro;
  - V - residencial transitório (hotéis/resorts);
  - VI - *shopping*;
  - VII - marina.

b) Setor "C": habitação unifamiliar.

Art. 4º Os parâmetros para a utilização dos lotes que integram os Setores "A", "B" e "C" do Projeto *Marina 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;
- 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):

- 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: 600,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 20,00m;
- 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%.

Art. 5º 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.

7

Art. 6º 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.

Art. 7º 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. 8º 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. 9º 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.

Art. 10. O dimensionamento de áreas para estacionamento ou guarda de veículos será feito de acordo com o 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, 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.

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

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.

Cabo Frio, de de 2008.

  
**MARCOS DA ROCHA MENDES**  
Prefeito

