



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI Nº /2003.**

**Estabelece critérios especiais de uso e ocupação do solo urbano na área do 1º Distrito do Município, cria a Zona Hoteleira I (ZH-I) e dá outras providências.**

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

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei regula, de forma especial, a ocupação do solo urbano do 1º Distrito do Município, fixando novos parâmetros para atividades, usos permissíveis e de intensidade de utilização do solo nas áreas que menciona.

#### **Seção I Da Caracterização das Áreas**

Art.2º Fica criada a Zona Hoteleira I (ZH-I), de acordo com os lotes de terreno e respectivos loteamentos que integram cada uma das áreas a seguir discriminadas:

**I - Área 1: Loteamento Balneário das Dunas**

- a) Quadra 05: lotes 8 a 13;
- b) Quadra 07: lotes 11 e 12;
- c) Quadra 08: lotes 6 e 7 e 14 ao 17.

**II - Área 2: Loteamento Montes Brancos II**

- a) Quadra 01: lotes 7 ao 18;
- b) Quadra 13: lotes 1 ao 26 e 32;
- c) Quadra 14: lotes 1 ao 15 e 25 ao 59.

**III - Área 3: Loteamento Montes Brancos III**

- a) Quadra G: lotes 1 e 2, 5 ao 17, 23 e 24;
- b) Área entre as Quadras K e J: lotes 1 ao 10;
- c) Quadra P: lotes 1 ao 6 e 8 ao 13.

**IV - Área 4: Lotes situados de frente para a Rua Almirante Barroso, do lado da Praia do Forte, limitados pela Avenida do Contorno, Duna Boavista e o Morro do Índio.**

## Seção II Das Edificações Temporárias

Art. 3º Os projetos destinados a edificações residenciais temporárias, situados nas áreas 1 e 4 da ZH-1, deverão ser previamente aprovados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Art. 4º Opcionalmente, poderão ser construídas edificações residenciais temporárias em lotes remanescentes situados nas zonas residenciais urbanas e de expansão urbana, desde que os respectivos projetos estejam adequados aos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 5º As edificações a serem construídas na área 1 e nos lotes de frente para o mar das áreas 2 e 3 da ZH-I, terão finalidade exclusivamente residencial temporária, com características construtivas próprias e parâmetros de assentamento específicos para o fim a que se destinam.

§ 1º Para possibilitar a construção de edificações residenciais temporárias, em lotes contíguos (com divisas comuns) numa mesma quadra, poderão ser lembrados de modo a atender melhor aos requisitos construtivos e aos parâmetros de assentamento definidos nesta Lei.

§ 2º Nos lotes remanescentes localizados nas áreas 2 e 3, excluídos os lotes de frente para o mar, onde não tenha sido possível ocorrer remembramentos e que, isolados, não atendam aos requisitos construtivos e aos parâmetros de assentamento definidos nesta Lei, serão permitidas somente construções de unidades residenciais unifamiliares, caracterizadas na Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979 – Lei de Zoneamento.

§ 3º Na ZH-I não serão permitidas construções de condomínios horizontais, vilas e assemelhados, bem como edificações residenciais multifamiliares exclusivamente de uso permanente.

### CAPÍTULO II CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TEMPORÁRIAS

Art. 6º Para os efeitos desta Lei, as edificações residenciais temporárias, enquadram-se nas seguintes categorias:

- I – hotel;
- II – pousada.

Art. 7º As edificações destinadas a hotéis poderão disponibilizar, no máximo, 30% (trinta por cento) de suas unidades hoteleiras (UH) para uso permanente, desde que atendam às condições previstas nesta Lei.

§ 1º As unidades hoteleiras de uso permanente poderão estar inseridas na mesma edificação que constitui o hotel ao qual estejam vinculadas ou em edificações específicas, desde que localizadas na mesma área ocupada pelo hotel.

§ 2º Somente hotéis com quantidade mínima de 100 (cem) unidades hoteleiras de uso transitório, poderão dispor de unidades hoteleiras de uso permanente.

§ 3º O projeto e a construção de edificações destinadas, exclusivamente, a unidades hoteleiras de uso permanente, deverão obedecer aos parâmetros e demais dispositivos previstos na Lei nº 109, de 16 de novembro de 1979 (Código de Obras), desde que não conflitantes com os parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 4º É vedada a expedição de licença de construção, certidão de conclusão de obra ou “habite-se” parcial, para edificações destinadas, exclusivamente, a unidades hoteleiras de uso permanente.

§ 5º As edificações isoladas, construídas especificamente para abrigar unidades hoteleiras de uso permanente, fazem parte integrante e indissociável do projeto geral e, em nenhuma hipótese, poderão ser desmembradas do conjunto.

Art. 8º Enquadram-se como hotéis, as edificações residenciais temporárias que atendam aos seguintes requisitos, quanto aos aspectos construtivos:

- I - utilização exclusiva para atividade hoteleira;
- II - área específica para serviços de recepção e portaria;
- III - sala de estar;
- IV - compartimento próprio para administração;
- V - compartimento para rouparia e guarda de utensílios em cada pavimento;
- VI - unidades de hospedagem (UH) com área mínima de 25 m<sup>2</sup>, com serviços de telefonia interna e externa;
- VII - instalações sanitárias exclusivas para cada UH, não computadas na sua área mínima;
- VIII - sala de refeições;
- IX - cozinha e despensa;
- X - instalações sanitárias para o pessoal de serviço;
- XI - entrada de serviço independente da destinada aos hóspedes;
- XII - área para embarque e desembarque de passageiros, com capacidade mínima para dois automóveis, sem prejuízo da largura normal da calçada;
- XIII - pelo menos 1(um) elevador, independente do número de pavimentos;
- XIV - instalações prediais de água fria e quente;
- XV - instalação predial de gás;
- XVI - ar condicionado central;
- XVII - áreas de lazer com piscina, sauna e sala de jogos;
- XVIII - computadores com disponibilidade de internet para uso dos hóspedes.

Art. 9º Não se aplicam às edificações enquadradas como pousadas, as disposições dos incisos XII, XIII, XIV, XVI, XVII e XVIII do art. 7º.

§ 1º Não serão permitidas pousadas nas áreas 1 e 4 da ZH-1.

§ 2º Nas pousadas, a área mínima de cada unidade hoteleira (UH) será de 15 m<sup>2</sup>, não computada a área ocupada pelas instalações sanitárias.

Art. 10. Nos projetos de hotéis e pousadas e nos projetos de edificações destinadas exclusivamente a unidades hoteleiras permanentes, deverão ser previstas facilidades para locomoção, instalações especiais, bem como unidades específicas para portadores de deficiência física, conforme estabelecido na legislação pertinente.

### CAPÍTULO III

#### PARÂMETROS DE ASSENTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 11. Para os efeitos desta Lei, o assentamento de edificações residenciais temporárias em lotes situados na ZH-1, são determinados a partir da definição dos seguintes parâmetros:

I - taxa de ocupação: limite, expresso em percentagem, da área máxima permitida a ser ocupada pela edificação num lote, em relação à área total deste lote, assim representado:

$$TO = (AO / AT) \times 100, \text{ onde:}$$

TO: taxa de ocupação (%)

AO: área da projeção ortogonal da edificação sobre a superfície do terreno

AT: área do lote

II - afastamento: menor distância entre cada fachada da edificação (ou de parte dela) e a superfície vertical que contém as divisas do lote, observado o seguinte:

- a) nos trechos retos das divisas, a superfície vertical é plana;
- b) nos trechos curvos das divisas, a superfície vertical é cilíndrica;
- c) nos lotes de forma poligonal quadrangular, geralmente retangular ou trapezoidal, as divisas são identificadas da seguinte forma:

- 1) a: afastamento frontal;
- 2) b e c: afastamentos laterais;
- 3) d: afastamento de fundos.

III - extensão de fachada: maior extensão de cada fachada, medida na horizontal, correspondente a mais próxima superfície vertical que contém a divisa do lote, sendo que nos lotes de forma poligonal quadrangular, geralmente retangular ou trapezoidal, as extensões de fachada são identificadas da seguinte forma:

- a) La: extensão da fachada frontal;
- b) Lb e Lc : extensões das fachadas laterais;
- c) Ld : extensão da fachada de fundos.

IV - volumetria: espaço ocupado pela edificação no lote, podendo ser constituída por um ou mais blocos, superpostos ou independentes, caracterizados da seguinte forma:

a) V0: bloco subterrâneo destinado a estacionamento de veículos e respectivas dependências de vestiário e banheiro, ou instalações de serviço, desde que atendidas as condições de iluminação e ventilação determinadas pela legislação pertinente;

b) V1: bloco destinado exclusivamente a atividades de apoio e de serviços, tais como: portaria, recepção, administração, cozinha, despensa, restaurante, garagem e lojas. Em pousadas, são admitidas unidades de hospedagem (UH) neste bloco;

c) V2: bloco destinado exclusivamente a unidades de hospedagem (UH) e compartimentos de apoio de cada pavimento;

d) V3: bloco permitido somente em hotéis, correspondente ao pavimento de cobertura, podendo ser destinado, exclusivamente, a unidades de hospedagem (UH), ou para outra atividade de apoio, desde que não concomitantes.

V - pé direito estrutural: distância  $d$  medida na vertical, entre o piso de um pavimento e o piso do pavimento que lhe está sobreposto, tal que:

$$2,60 \text{ m} \leq d \leq 6,00 \text{ m}$$

VI - altura do bloco: medida correspondente à soma dos pés direitos estruturais ( $d_i$ ) dos  $n$  pavimentos de um mesmo bloco, ou seja:

$$H_i = \sum (n_i \times d_i)$$

VII - altura suplementar: altura de reservatórios superiores, casa de máquinas e outros elementos estruturais que ultrapassam o teto da cobertura, dentro do seguinte limite:

$$H_s \leq 2,00 \text{ m}$$

VIII - altura da edificação: medida correspondente à soma das alturas de blocos superpostos de uma mesma edificação, acrescida da altura suplementar, ou seja:

$$H = H_1 + H_2 + H_3 + H_s, \text{ onde:}$$

$$H_1 = \sum (n_1 \times d_1): \text{ altura do bloco V1}$$

$$H_2 = \sum (n_2 \times d_2): \text{ altura do bloco V2}$$

$$H_3 = \sum (n_3 \times d_3): \text{ altura do bloco V3}$$

$$H_s \leq 2,00 \text{ m: altura suplementar}$$

IX - altura máxima da edificação: altura permitida para as edificações residenciais temporárias, em cada uma das áreas da ZH-1 e nas áreas das zonas urbanas, de expansão urbana e especiais do território do Município, indicadas no quadro a seguir:

Zonas	H <sub>max</sub> (m)
ZH-1 (áreas 1)	33,00
ZH-1 (áreas 2, 3 e 4)	24,00
ZR-1	24,00
ZR-2	24,00
ZR-3	24,00
ZE-1	12,00
ZE-2	12,00
ZES-2	12,00

X - taxa de permeabilidade: Percentagem em relação à área total do lote (AT) que não poderá ser coberta ou revestida com material impermeável.

Art. 12. Os parâmetros de assentamento de edificações residenciais temporárias destinadas a hotéis, definidos no art. 11 desta Lei, são interdependentes e obedecerão aos limites e critérios de cálculo determinados a seguir:

I- taxa de ocupação:

- a) V0: 100%;
- b) V1: 70%;
- c) V2: 40%;
- d) V3: 50% de V2.

II- afastamentos:

a) bloco V1:

- 1)  $a = 4 \text{ m}$
- 2)  $b, c \text{ e } d = 3,00 \text{ m}$

b) bloco V2:

- 1)  $n \leq 3$
- 2)  $a = 7,00 \text{ m}$
- 3)  $b, c \text{ e } d = 6,00 \text{ m}$
- 4)  $n > 3$
- 5)  $a = 7,00 \text{ m} + 1,00 \text{ m}$  por pavimento adicional
- 6)  $b, c \text{ e } d = 6,00 \text{ m}$

c) bloco V3:

- 1)  $n \text{ (de V2)} \leq 3$
- 2)  $a = 10,00 \text{ m}$
- 3)  $b, c \text{ e } d = 9,00 \text{ m}$
- 4)  $n \text{ (de V2)} > 3$
- 5)  $a = 10,00 \text{ m} + 1,00 \text{ m}$  por pavimento
- 6)  $b, c \text{ e } d = 9,00 + 1,00 \text{ m}$  por pavimento

III- afastamento mínimo entre blocos: 6,00 m

IV- extensão de fachada:

- a)  $L_a \leq 10 \times a$
- b)  $L_b \leq 12 \times b$
- c)  $L_c \leq 12 \times c$
- d)  $L_d \leq 10 \times d$

V - pé direito estrutural mínimo:

- a) bloco V0:  $d = 2,60 \text{ m}$
- b) demais blocos:  $d = 3,00 \text{ m}$

VI - número de pavimentos:

- a) bloco V0:  $n \leq 2$
- b) bloco V1:  $n \leq 3$
- c) bloco V2:  $n \leq 8$
- d) bloco V3:  $n = 1$

VII- taxa de permeabilidade: 15%

Art. 13. Os parâmetros de assentamento de edificações residenciais temporárias destinadas a pousadas, definidos no art. 11 desta Lei, são interdependentes e obedecerão aos limites e critérios de cálculo determinados, a seguir:

I - taxa de ocupação:

- a) V0: 100%
- b) V1 e V2: 50%

II - afastamentos:

- a) a = 3,00 m
- b) b = c = d = 1,50 m

III - extensão de fachadas: La, Lb, Lc e Ld  $\leq$  10a

IV - afastamento mínimo entre blocos: 6,00 m

V - pé direito estrutural: d  $\geq$  3,00 m

VI - número de pavimentos:

- a) V1: n = 1
- b) V2: n  $\leq$  2 (V2 = 1, se V1 contiver UH).

VII- taxa de permeabilidade: 30%

Art. 14. A quantidade de vagas para estacionamento, correspondentes às UH, podem não ser, necessariamente, utilizadas, porém devem ser previstas e reservadas no projeto.

Parágrafo único. Não será permitido, sob qualquer hipótese, a demarcação e o uso de espaços em logradouros públicos para estacionamentos exclusivos de hotéis ou pousadas.

Art. 15. Será permitida a transformação de edificações residenciais de uso permanente em pousadas, desde que tais edificações tenham sido construídas de acordo com os parâmetros mínimos exigidos na Lei nº 116, de 16/11/1979 – Lei de Zoneamento, e no projeto de adaptação sejam obedecidas as seguintes condições:

- I- atendimento aos requisitos constantes do art. 10 desta Lei;
- II- taxa de ocupação: TO  $\leq$  60%;
- III- número de máximo de pavimentos: n = 2;
- IV- taxa de permeabilidade: 30%.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cabo Frio, de \_\_\_\_\_ de 2003.

  
**ALAIR FRANCISCO CORRÊA**  
Prefeito