



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 116, DE 16 DE NOVEMBRO DE 1979.

DISPÕE SOBRE A DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO EM ÁREAS E ZONAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, APROVA E, EU SANCIONO A PRESENTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art.1º A presente Lei divide o território Municipal, em áreas e zonas, define as atividades e usos permissíveis em cada uma delas e estabelece a intensidade de utilização do solo.
- Art.2º Para efeito desta Lei consideram-se "non edificandi" os terrenos situados às margens da Lagoa de Araruama em todo o seu perímetro numa largura de 30m(trinta metros), salvo parecer favorável da Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- Art.3º Fica vedado a qualquer pessoa física ou jurídica o lançamento de qualquer resíduo, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, canais e lagos sem a prévia autorização dos órgãos municipais e estaduais competentes para dispor sobre as modalidades de tratamento e disposição final em cada caso.
- Art.4º Deverão ser observadas no território Municipal faixas de domínio ao longo das rodovias estaduais, das rodovias municipais e das linhas de transmissão de energia elétrica.

PARÁGRAFO ÚNICO As larguras das faixas de domínio referidas no caput deste artigo são as seguintes: contadas sempre à partir do eixo da via considerada:

- I faixa de domínio nas rodovias estaduais: 20m(vinte metros) para cada lado, num total de 40m(quarenta metros);
- II faixa de domínio das rodovias municipais: 20m(vinte metros) para cada lado num total de 40m(quarenta metros);
- III faixa de domínio de linhas de transporte de energia elétrica de acordo com normas da C E R J, sendo o mínimo de 11m (onze metros) para cada lado, num total de 22m (vinte e dois metros).

Art.5º Qualquer parcelamento, em todo o território Municipal, deverá obedecer ao disposto nesta Lei e na Lei de Parcelamento do Solo, e dependerá sempre da aprovação da Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art.6º O Município de Cabo Frio, fica para fins de organização do território, dividido nas seguintes áreas:

- I Área Urbana (AU) - construída pelos núcleos urbanos consolidados, áreas já parceladas, áreas anexas de expansão urbana e ocupação a curto prazo para fins urbanos e áreas dos núcleos espontâneos;
- II Área de Expansão Urbana (AEU) construída pela área não parcelada e possível de parcelamento para fins urbanos;
- III Área Rural (AR) - constituída pela área não parcelada e não possível de parcelamento para fins urbanos;
- IV Área de Preservação Permanente (APP) - constituída pelas dunas, costões, ilhas oceânicas, sambaquis e mancha florestal.

Art.7º As áreas referidas no artigo anterior não são necessariamente contínuas e estão delimitadas e / ou identificadas em mapa do zoneamento de uso do solo municipal em escala 1:20.000 (um para vinte mil) que acompanha esta Lei e dela faz parte integrante

§ 1º A descrição pormenorizada das delimitações das áreas a que se refere este artigo será objeto de Decreto do Executivo Municipal.

§ 2º As delimitações das áreas a que se refere este artigo poderão ser alteradas por futuros planos parciais de urbanização aprovadas por Lei Municipal.

Art.8º A Área Urbana fica dividida nas seguintes zonas:

- I Zona Residencial (ZR), que apresenta 10 (dez) categorias:
 - a ZR-1 à ZR3 - situadas no 1º Distrito - Cabo Frio;
 - b ZR-4 à ZR-5 - situada no 3º Distrito - Armação dos búzios
 - c ZR-6 à ZR-10 - situada no 4º Distrito - Arraial do Cabo;
- II Zona Comercial (ZC), que apresenta 6(seis) categorias;;
 - a ZC-1 à ZC-3 - situadas no 1º Distrito - Cabo Frio;

- b ZC-4 - situada no 3º Distrito - Armação dos Búzios;
 - c ZC-5 à ZC-6 - situadas no 4º Distrito de Arraial do Cabo;
- III Zona Industrial (ZI), que apresenta 3 (três) categorias;
- a ZI-1 - situada na área urbana do 1º Distrito - Cabo Frio;
 - b ZI-3 - situada na área urbana do 4º Distrito - Arraial do Cabo;
 - c ZI-3 - situada na Massambaba, 4º Distrito - Arraial do Cabo.
- IV Zona Espacial (ZES), que apresenta 2 (duas) categorias:
- a ZES-1 - situada na área urbana do 1º Distrito - Cabo Frio;
 - b ZES-2 - situada na área urbana do 1º Distrito - Cabo Frio;
- V Zona de Proteção (ZPR), que apresenta 2 (duas) categorias:
- a ZPR-1, situada no 1º Distrito - Cabo Frio;
 - b ZPR-2, situada no 1º Distrito - Cabo Frio;

SEÇÃO II
DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Art.9º A área de expansão fica dividida nas seguintes zonas:

- I ZE-1 - situada nos 1º e 3º Distrito;
- II ZE-3 - situada nos 1º, 3º e 4º Distritos;
- III ZE-3 - situada no 3º Distrito;
- IV ZE-4 - situada nos 1º, 3º e 4º Distritos;
- V ZE-5 - situada nos 1º, 3º e 4º Distritos;

SEÇÃO III
DA ÁREA RURAL

Art.10 - A área rural é constituída das áreas não parceladas do 2º Distrito.

SEÇÃO IV
DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art.11 A área de preservação permanente fica dividida nas seguintes zonas:

- I ZPP-1 - situada nos 1º, 3º e 4º Distritos;

- II ZPP-2 - situada no 1º, 3º E 4º Distritos;
- III ZPP-3 - situada no 2º Distrito;
- IV ZPP-4 - situada no litoral;
- V ZPP-5 - situada nos 1º, 2º, 3º e 4º Distrito;

CAPÍTULO III
DA ÁREA URBANA DE CABO FRIO

SEÇÃO I
CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art.12 A Zona Residencial 1 (ZR-1) é constituída pelos Bairros de São Cristóvão I e II, Célula Mãter, Jardim Boa Vista, Nautilus I e II, Paia do Siqueira, Jardim Tamoio, Jardim Olinda II, Caiçara II, Parque Itajurú, Parque Central, Jardim Primavera, Gambôa, Porto do Carro e pelos Loteamentos aprovados localizados entre a Estrada dos Passageiros, a Avenida de Penetração do Loteamento Unidade Urbana Monte Alegre e o limite Municipal com São Pedro d'Aldeia e o Loteamentos com acesso pela Estrada Cabo Frio Arraial do Cabo, Loteamentos Jardim Excelsior e Parque Riviera e formada por 4 (quatro) áreas:

- I A área 1 limita-se com Camping Clube do Brasil, Canal de São Cristóvão, terreno do Condomínio Village do Sol, Rua sem nome, Rua Paulo Burle, RJ-140, ZES-2 e salinas Viveiros.
- II A área 2 limita-se com a Salina Viveiros, Av. Joaquim Nogueira, parte da Rua França, Ruas Vitória, Alemanha, Pernambuco, Veneza, ZES-2, Av. Apicú, Henrique Terra, Travessa Vereador Carriço, Av. do Contorno, Teixeira e Souza, Loteamentos margem da RJ-140 (Cabo Frio - Arraial do Cabo).

PARÁGRAFO ÚNICO Estão incluídos nesta área os lotes com frente para a Av. Joaquim Nogueira, Rua Pernambuco e Rua Veneza e excluídos os lotes com frete para as Rua França, Alemanha, Teixeira de Souza e Av. do Contorno

- III A área 3 limita-se com o Morro do Telégrafo e as marinas do canal.
- IV A área 4 limita-se com o Município de São Pedro da Aldeia, Salina Viúva Alegre, Av. de Penetração do Loteamento Unidade Urbana Monte Alegre, limites dos Loteamentos Jardim Perú e Jardim Eldorado a área urbana do alecrim.

Art.13 A Zona Residencial 2 (ZR-2) é constituída pelo centro urbano, Bairro Vila Nova, Loteamento Marlim, Passagem, zona sul no centro, Loteamento Balneário das Dunas e formada de 2)duas) área:

- I A área 1 limita-se com a RJ-140 E Ruas Teixeira e Souza, 13 de Novembro, Avenida do Contorno e Rua reta imaginária até a RJ-140.

§ 1º Estão incluídos nesta área, os lotes com frente para as Ruas Teixeira e Souza (trecho compreendido entre a RJ-140 e Av. do Contorno) e excluídos os lotes com frente para as Ruas Teixeira e Souza (Trecho compreendido entre a Av. do Contorno e 13 de Novembro) e 13 de Novembro.

II A área 2 (dois) limita-se com a Rua major Belegard e Avenida Assunção, Almirante Barroso, Contorno e Nilo Peçanha.

§ 2º Estão excluídos nesta área os lotes com frente para a Avenida Nilo Peçanha.

Art.14 A Zona Residencial 3 (ZR-3) é constituída pelos Bairros Sítios do Portinho, Jardim Caiçara I, Parque Burle, Jardim Mutapá, Praia das Palmeiras, Jardim Olinda I, Loteamentos Recreio de Cabo Frio e Pelos Loteamentos aprovados entre a Estrada dos Passageiros, a Avenida da Penetração do Loteamento Unidade Urbana Monte Alegre e a Estrada do Guriri e formada de 5 (cinco) áreas:

I A área 1 limita-se com a ZR-1, ZES-2, ZR-1 e ZI-3:

II A área 2 limita-se com a ZES-2 Travessa Vereador Carriço: ZR-1 e Salina Estacada.

III A área 3 constitui-se da área do Loteamento Recreio de Cabo Frio (Ogiva) e limita-se com a ZES-2, Salina Ipiranga e Praia do Peró.

IV A área 4 limita-se com a ZES-2, Av. de Penetração do Loteamento Unidade Monte Alegre, Estrada do Guriri e Jacaré.

V A área 5 constitui-se de todos os demais Loteamentos aprovados até a data desta Lei localizados nos 1º e 4º distritos.

SEÇÃO II

CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS COMERCIAIS

Art.15 A Zona Comercial 1 (ZC-1) é delimitada pelos seguintes logradouros:

Av: João Pessoa, Rua Itajurú, Praça D. Pedro II, Rua Major Belegard, Av. Nilo Peçanha, Av. Assunção, Praça Porto Rocha e Av. Teixeira de Souza.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão incluídos nesta zona os lotes com frente para as Avenidas Nilo Peçanha e Assunção e Rua Teixeira e Souza e excluídos os lotes com frente para a Av. João Pessoa.

Art.16 A Zona Comercial 2 (ZC-2) é delimitada pelas Avenidas Nilo Peçanha e 13 de Novembro e Assunção.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão incluídos nesta zona os lotes com frente para as Avenidas Nilo Peçanha e 13 de Novembro e excluídos os lotes com frente para a Av. Assunção.

Art.17 A Zona comercial 3 (ZC-3) é delimitada pela Av. do Contorno, Rua Major Antonio Terra, Av. João Pessoa e Rua Teixeira e Souza.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão incluídos nesta zona todos os lotes com frente para estas Avenidas.

SEÇÃO III

CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL

Art.18 A Zona Industrial 1 (ZI-1) é constituída das Salinas Conceição, Estacada, Ipiranga, Ogiva, Vista Alegre e outras localizadas na área urbana.

§ 1º Nesta zona deve ser estimulada a manutenção das atividades atuais, de forma a conservar os espaços abertos e a caracterização visual da paisagem urbana.

§ 2º Caso seja alterado o uso desta zona, ela passará a ter as características da ZR-3.

SEÇÃO IV

CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS

Art.19 A Zona Especial 1 (ZES-1) é constituída pela área do entorno do Forte São Mateus e do Largo de São Benedito, bem como pela área compreendida entre o Canal Itajuru, a Av. do Contorno e Rua Major Belegard.

PARÁGRAFO ÚNICO Nesta zona deve ser controlada a ocupação da forma e manter as características atuais do assentamento urbano proteger do os prédios de valor históricos e cultural nela situados. Para o uso de solo nesta zona será exigida a apresentação de projeto especial que será submetido à Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano após Parecer favorável do INEPAC.

Art.20 A Zona Especial 2 (ZES-2) é constituída das margens do Canal itajuru e da lagoa de Araruama na área urbana de Cabo Frio, das Ilhas da Conceição e do Anjo e das Marinas do Canal.

PARÁGRAFO ÚNICO Para a ocupação do solo nesta zona será exigida a apresentação do projeto especial, que será submetido à Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO V
CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE PROTEÇÃO

Art.21 A Zona de Penetração 1 (ZPR-1) é constituída pelas 3 (três) áreas tombadas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN:

- a Morro do Telégrafo;
- b Morro da Guia;
- c Faixa do litoral da Praia do Forte com 150m. (cento e cinquenta metros) de largura, compreendida entre o Forte São Mateus e Rodovia RJ-140.

PARÁGRAFO ÚNICO A permissão de uso do solo nesta zona deverá ser submetido à aprovação da Comissão Municipal de desenvolvimento Urbano após parecer favorável do IPHAN.

Art.22 A Zona de Proteção 2 (ZPR-2) é constituída pelas ilhas do Japonês e da Draga.

PARÁGRAFO ÚNICO A permissão do uso do solo nesta zona deverá ser submetida à aprovação da Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IV
DA ÁREA URBANA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS

SEÇÃO I
CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art.23 A Zona Residencial 4 (ZR-4) limita-se com o Sítio do Canto, Praia do Canto, armação e dos Ossos, cota de 25m. (vinte e cinco metros) ao sul do Morro da Praia Azedinha, Rua João Fernandes, Avenida do Atlântico e os Loteamentos Portal da Ferradura e Vila Caranga. Avenida do Atlântico e os Loteamentos Portal da Ferradura e Vila Caranga.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão incluídos nesta zona os lotes com frente para a Rua João Fernandes, Estrada, Estrada da Usina e Avenida do Atlântico e Alfredo Souza; nesta última, por uma extensão de 300m (trezentos metros) a partir da Estrada da Usina.

Art.24 A Zona Residencial 5 (ZR-5) é limitada pelos Loteamentos Vila Tortuga, Alto de Búzios, Condomínio Atlântico, Enseada do Gancho Sítio do Campinho, Colinas de Geribá, Enseada do Albatrós, Marisco, Oceano Star. Vila Del Mar, Bosque de Geribá, Porto Belo, Vinte Bouganvilles Praia de Manguinhos e Bozano Simonsem, incluindo o Sítio do Canto.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão incluídos nesta zona todos os Loteamento aprovados, até a data desta Lei, Localizados no 3º Distrito.

SEÇÃO II
CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ZONA COMERCIAL

Art.25 A Zona Comercial 4 (ZC-4) é constituída de uma faixa de 100m (cem metros) de largura a partir da faixa do domínio da Rodovia CF-01 no seu lado direito, sentido Cabo Frio - Armação dos Búzios, e de uma faixa de 200m (duzentos metros) de profundidade no seu lado esquerdo. Estas faixas estão compreendidas entre o entroncamento da Rodovia CF - 02 com a Estrada Bento Ribeiro Dantas e o Loteamento Sítio do Campinho.

CAPÍTULO V
DA ÁREA URBANA DE ARRAIAL DO CABO

SEÇÃO I
CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS RESIDÊNCIAS

Art.26 A Zona Residencial 5 (ZR-5) constituiu-se 3 (três) áreas:

I A área 1 limita-se com a Rua José Pinto de Macedo, a cota de 25m (vinte cinco metros) do Morro do Forno e a Av. D. Pedro I.

II A área 2 limita-se com a Av. Getúlio Vargas e a cota de 25m (vinte e cinco metros) dos Morros do Atalaia e Praia Grande e os terrenos da Companhia Nacional de Álcalis.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão excluídos nesta área os lotes com frente para a Av. Getúlio Vargas até o cruzamento com a Rua José Bonifácio.

III A área 3 constituiu-se da Vila Residencial da Álcalis.

Art.27 A Zona residencial 7 (ZR-7) limita-se com as Avenidas D. Pedro I, Getúlio Vargas e do Canal e Rua José Bonifácio.

PARÁGRAFO ÚNICO Estão excluídos desta área os lotes com frente para as Avenidas D. Pedro I e Getúlio Vargas.

Art.28 A Zona Residencial 8 (ZR-8) é constituída pelos bairros Canaã, Quebra Quartos e Praia dos anjos (parte sul), e pelos Loteamentos Jardim Cabo Frio e Parque do Cabo e limita-se com a Av: Getúlio Vargas, Rua José Bonifácio e Ruas Rios e Villas Boas.

Art.29 A Zona Residencial 9 (ZR-9) constituiu-se do Loteamento da Prainha.

Art.30 A Zona Residencial 10 (ZR-10) constituiu-se do Loteamento Pontal do Atalaia e todos os demais Loteamentos, aprovados até a data desta Lei, localizados no 4º Distrito.

SEÇÃO II
CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS COMERCIAIS

- Art.31 A Zona Comercial 5 (ZC-5) é constituída da área ao longo das Avenidas D. Pedro I, D. Pedro II e Getúlio Vargas.
- Art.32 A Zona Comercial 6 (ZC-6) é constituída pelas Quadras compreendidas entre a Praça 31 de Março, Rua Gonçalves Dias, Rua Bernardo Lens e Av. do Canal.

SEÇÃO III
CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS INDUSTRIAIS

- Art.33 A Zona Industrial 2 (ZI-2) é constituída pela área da Companhia Nacional de Álcalis e pelos terrenos ocupados por suas instalações industriais e salineiras.
- Art.34 A Zona Industrial 3 (ZI-3) é constituída pela área ocupada por atividades industriais e salineiras na Massambaba.

CAPÍTULO VI
DA ÁREA URBANA DOS NÚCLEOS ESPONTÂNEOS

SEÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DOS NÚCLEOS

- Art.35 Os Núcleos Espontâneos são formados pelos assentamentos desenvolvidos de forma natural junto a um centro de interesse. Constituem-se dos povoados da Rasa, Saco de Fora, Praia da Figueira, Santo Antonio em Tamoios, assentamento ao longo da Estrada do Perú, e Aldeia dos Pescadores em Geribá.

PARÁGRAFO ÚNICO A Prefeitura Municipal Fixará o perímetro urbano destes núcleos e fará projeto de arruamento induzindo à ordenação dos assentamentos.

CAPÍTULO VII
DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO I
CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE EXPANSÃO

- Art.36 A Zona de Expansão Urbana 1 (ZE-1) é constituída de área norte do 1º distrito - Cabo Frio, ainda não comprometida com a urbanização, localizada entre a divisa com o Município de São Pedro da Aldeia, a divisa com 3º Distrito de Cabo Frio e daí em linha reta imaginária até a Av. de Penetração da Unidade Urbana Monte Alegre e da área em torno ao núcleo espontâneo de Saco Fora no 3º Distrito - Armação dos Búzios, Formada de duas Áreas:

- I A área 1 limita-se com a Zona Residencial 1 (ZR-1) do 1º Distrito, Município de São Pedro da Aldeia, limites do 3º Distrito e linha imaginária da Av. de Penetração da Unidade Urbana Monte Alegre.
- II A área 2, localizada no 3º Distrito - Saco Fora, é constituída de uma área de 500m (quinhentos metros) de profundidade a partir da faixa de domínio da CF-01, lado esquerdo, direção Cabo Frio - Armação dos Búzios e 2.000m (dois mil metros),

do comprimento paralela a CF-01 até a distância de 500m (quinhentos metros) da faixa de domínio da Estrada Bento Ribeiro Dantas.

PARÁGRAFO ÚNICO Nesta zona poderá ser permitido lote de no mínimo 200m² (duzentos metros quadrados) caso seja de interesse social após aprovação pela Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.32 A Zona de Expansão Urbana 2 (ZE-2) é constituída da área da Companhia Nacional de Álcalis não utilizada para fins industriais e da área do 3º Distrito compreendida em uma faixa paralela à Rodovia Bento Ribeiro Dantas, Formada de (duas) áreas:

- I A área 1 limita-se com a Rodovia RJ-140, direção Bento Ribeiro e as Rodovias CF-15/16, direção Massambaba.
- II A área 2, localizada nos 2º e 3º distrito - Rasa, é constituída de uma faixa de área de 500m (quinhentos metros) de profundidade a partir da faixa de domínio da Rodovia Bento Ribeiro Dantas e paralela a esta.

PARÁGRAFO ÚNICO Para a ocupação da área da Companhia Nacional de Álcalis a que se refere o caput deste artigo, deverá ser elaborado Plano de Urbanização Global da área, que deverá ser aprovada pelo C.M.D.U.

Art.38 A Zona de expansão Urbana 3 (ZE-3) é constituída de toda área ainda não comprometida com o uso urbano da Península de Búzios e da área anexa a ZE-1, até a Praia do Perú, formada de 2 (duas) áreas:

- I A área 1 é constituída de toda área ainda não parcelada da península de Búzios.
- II A área 2 é limitada pelo prolongamento da Av. de Penetração, Av. Urbana Monte Alegre até a divisa do 3º Distrito, daí até o Mar e daí até o Loteamento Recreio de Cabo Frio na Praia do Perú.

PARÁGRAFO ÚNICO Na área da Península de Búzios; a ocupação acima da costa de 25m, rege-se pelos mesmos parâmetros da ZE-4.

Art.39 A Zona de Expansão Urbana 4 (ZE-4) é constituída das áreas ainda não comprometidas com o uso urbano dos Morros do Miranda e do Forno no 4º Distrito, formada de 3 (três) áreas:

- I A área 1 é a do Morro do Forno
- II A área 2 é a do Morro do Miranda
- III A área 3 é a do Morro do Antigo Farol da Laginha até o Loteamento Recreio de Cabo Frio na Praia do Perú.

Art.40 A Zona de Expansão Urbana 5 (ZE-5) é constituída das áreas ainda não parceladas situadas no 3º Distrito, e das áreas de Massambaba, Formada de 3 (três) áreas:

- I A área 1 é toda a área do 3º Distrito, ainda não comprometida com parcelamento excetuando-se as ZE-1 e ZE-3.
- II A área 2 é limitada pela Rodovia RJ-102, Salinas da Enseada, das Gaivotas e de Araruama.
- III A área 3 é limitada pela Rodovia RJ-102 as Salinas do Saco da Tiririca e Lagoa de Araruama.

CAPÍTULO VIII
DA ÁREA RURAL

SEÇÃO I
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA RURAL

Art.41 A área Rural (AR) é constituída da área não parcelada do Distrito de Tamoios - 2º Distrito.

SEÇÃO II
UTILIZAÇÃO DA ÁREA RURAL

Art.42 É vedado o parcelamento da terra para fins urbanos na área rural do Município.

CAPÍTULO IX
DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art.43 A Área de Preservação Permanente divide-se em 5 (cinco) zonas.

SEÇÃO I
CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art.44 A Zona de Preservação Permanente 1 (ZPP-1) constitui-se das Dunas do Però, da Praia do Forte e da Massambaba.

Art.45 A Zona de Preservação Permanente 2 (ZPP-2) constitui-se dos costões denominados: Ponta do Pai Vitório, Ponta de Manguinhos, Ponta da Sapata, Ponta da Cruz, Ponta do Boqueirão, Ponta Criminosa, Ponta do Olho de Boi, Ponta Grossa, Ponta do Forno, Ponta da Lagoinha, Ponta da Boca da Barra, Ponta da Ferradurinha, Ponta Geribá, Ponta do Marisco, Ponta Emerença, Ponta do Soares, Ponta da Cruz, Morro da Concha, Farol da Lavinha, Ponta do Pontal, Ponta do Gabriel, Ponta do Meio, Ponta do Sururu, Ponta da Prainha, Ponta da jararaca, Fonte D'Água, Ponta do Veado e Ponta da Cabeça.

Art.46 A Zona de Preservação Permanente 3 (ZPP-3) constitui-se da mancha Florestal denominada de Mato da Boa Vista, localizada no 2º Distrito.

Art.47 A Zona de Preservação Permanente 4 (ZPP-4) constitui-se das Ilhas do Litoral.

Art.48 A Zona de Preservação Permanente 5 (ZPP-5) constitui-se dos Sambaquis existentes no Município.

SEÇÃO II
UTILIZAÇÃO DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO

Art.49 É vedada qualquer obra de construção civil nas Zonas de Preservação.

PARÁGRAFO ÚNICO É permitida a expansão do projeto Cabo Frio na Ilha de Cabo Frio, com edificações para os fins precípuas do mesmo.

CAPÍTULO X
DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA URBANA E ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO I
USOS E ATIVIDADES PERMISSÍVEIS

Art.50 Os diferentes usos e atividades permissíveis na área urbana e área de expansão urbana de Cabo Frio, Armação dos Búzios e Arraial do Cabo são classificados em cada zona como permitido ou vetado, de acordo com o estabelecimento no Quadro I, (anexo) a parte integrante desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO Para efeito desta Lei, os usos terão as seguintes definições:

I Uso residencial:

- 1 Unifamiliar - quando a edificação for construída de uma única unidade residencial autônoma, permitido em toda área urbana e de expansão urbana do Município.
- 2 Multifamiliar - quando a edificação for construída por duas ou mais unidades residenciais autônomas, permitido na área urbana e de expansão urbana nas zonas estabelecidas no Quadro I. (anexo)
- 3 Condomínio Horizontal - agrupamento de residências unifamiliares isoladas ou contínuas, em gleba fachada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condomínios e onde não será permitido o desenvolvimento em lotes autônomos, permitido na área urbana e de expansão urbana nas zonas estabelecidas no Quadro I. (anexo)

- Art.51 As instalações industriais referidas na Seção VI do artigo anterior deverão dispor de espaço privativo para estacionamento e operações de carga e descarga de mercadorias, que não poderão ser efetuadas em via pública.
- Art.52 A instalação de indústrias do Tipo B e C, referidas na Seção VI do Art. 77 na área urbana e de expansão urbana, dependerá de consulta prévia à Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao estabelecido a seguir:
- I Na localização de atividades industriais no Município, será considerada a coexistência de uso industrial com os demais, usos de selos e as condições ambientais tal como definidas pela CECA (Comissão Estadual de controle Ambiental).
 - II As indústrias que quiserem instalar-se no Município submeterão à Prefeitura Municipal o projeto de construção, o projeto de produção industrial e a Planta de situação, os quais serão previamente submetidos à aprovação da FEEMA (Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente) e do CECA Comissão Estadual de Controle Ambiental), do acordo com o estabelecido no Decreto Lei nº134, do 16 de junho de 1.975.
- Art.53 Os casos de expansão, por aumento de produção ou ampliação da área construída, de estabelecimentos industriais localizados no Município só poderão ser licenciados após prévia apreciação e pronunciamento da FEEMA.
- Art.54 Será incentivada a manutenção do uso industrial nas salinas já instaladas, ficando porém proibido por esta Lei, a construção de pró-marnéis na Lagoa de Araruama.
- Art.55 O Poder Executivo não licenciará projetos de construção de estabelecimentos industriais que não tenham sido submetidos previamente a FEEMA, para efeito de qualificação das cargas poluídas.
- Art.56 Será permitida a manutenção do uso das atuais edificações deste que licenciadas pelo Município até a data da aprovação desta Lei.
- Art.57 Os usos relativos à atividades religiosas, educacionais e esportivas, serão permitidas em todo o Município.

SEÇÃO II PARÂMETROS DOS LOTES

- Art.58 Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para a utilização dos lotes na área de expansão urbana, sejam eles de propriedade Pública ou privada, serão a testada e a área mínima.
- Art.59 Nestas diferentes zonas urbanas e de expansão urbana, os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos no Quadro II (anexo) e parte integrante desta Lei, referidos aos gabaritos de altura permitidos.

Art.60 Os parâmetros para utilização dos lotes em forma de condomínio são:

Área	LOTE MÍNIMO - TESTADA MÍNIMA
	M2 M
Área Urbana	1.400 20
Área de Expansão urbana	10.000 150

Art.61 Os parâmetros para utilização dos lotes em forma de vila são: lote mínimo 600 M2 (seiscentos metros quadrados), e testada mínima 15m (quinze metros).

Art.62 Não são estabelecidos parâmetros para os lotes destinados a atividades religiosas, educacionais e esportivas.

Art.63 Serão permitidas reedificações ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, respeitados taxa de ocupação e gabarito estabelecido para os lotes mínimos, da respectiva zona.

Art.64 Um lote, para o efeito desta Lei e da Lei de Parcelamento da Terra, deverá ter necessariamente pelo menos uma testada sobre logradouro.

SEÇÃO III INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO DOS LOTES

Art.65 Para efeito desta Lei, a ocupação dos lotes na área urbana e área de expansão urbana só poderá ser efetivada em arruamentos já implantados.

Art.66 A intensidade de utilização dos lotes nas diferentes zonas urbanas e de expansão urbana obedecerá às taxas de ocupação e gabaritos de altura de edificação no lote, diferenciados por parâmetros de lote e estabelecidos no Quadro III (anexo) e parte integrante desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO As taxas de ocupação de um mesmo lote em uma mesma zona poderão variar de acordo com o gabarito utilizado.

Art.67 São admitidos até 2 (dois) pavimentos nas edificações de uso unifamiliar.

Art.68 A intensidade de utilização dos lotes destinados à atividade religiosas, educacionais e esportivas será determinada pela C.M.D.U., e será em qualquer caso, respeitando o gabarito de altura determinado para a zona em que as localizam.

SEÇÃO IV
VAGAS PARA ESTACIONAMENTOS

- Art.69 Para efeito desta Lei serão exigidas vagas para estacionamento e guarda de veículos na proporção estabelecida no Quadro IV (anexo) e parte integrante desta Lei, de acordo com o uso das edificações.
- Art.70 A área para estacionamento de um veículo não poderá ser inferior a 20m² (vinte metros quadrados).
- Art.71 Somente poderá ser utilizada para estacionamento de veículos 40% (quarenta por cento) da projeção da área em edificações sobre pilotis.
- Art.72 Poderá ser utilizado um piso intermediário para garagem, não sendo computado no gabarito de altura permitido (pé direito máximo 2,30m).
- Art.73 Poderá ser utilizado subsolo para garagem.

SEÇÃO V
DOS ASSENTAMENTOS DAS EDIFICAÇÕES NO LOTE

- Art.74 Para efeito desta Lei os assentamentos são regulados pelos afastamento de frente, fundos e laterais das edificações, em relação às divisas do lote, estabelecidos por gabarito de altura das edificações no Quadro V (anexo) e parte integrante desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO Os afastamentos frontais serão medidos, sempre, a partir do alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, Objetivando a obtenção de passeios públicos, com mínimo de 3 (três) metros de larguras.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art.75 Para a ocupação da zona de expansão 2 (ZE-2), situada nos 1º e 4º Distritos será exigido Projeto Global da Área.
- Art.76 Os pareceres da C.M.D.U., produzirão seus efeitos após homologação do Chefe do Poder Executivo Municipal.
- Art.77 Os casos omissos na presente Lei, serão encaminhados a C.M.D.U.
- Art.78 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 16 de Novembro de 1979.

AROLDO FRANCISCO
Presidente

HERMES ARAÚJO RAMOS
1º Secretário

PAULO GIL ANDRÉ SENOS
2º Secretário

• ALTERADA PELAS LEIS N° 362/1981; N° 600/1982; N° 143/1983; N° 1.676/2003

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA LEI 116/79 DE 16/01/79.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

R E S O L V E :

- Art.1° Fica alterado o Quadro II da Lei n° 116 de 16 de janeiro de 1979, para admitir uma variação percentual de 3% (três por cento) para efeito de definição de Lotes Mínimos no que diz respeito às zonas residenciais e comerciais.
- Art.2° Fica o Sr. Prefeito Municipal de Cabo Frio, autorizado a permitir desmembramento de terrenos, cuja área quadrada, não atingiu ao limite mínimo permitido pela Lei de Parcelamento de Uso de Solo.
- Art.3° A autorização que se refere o Artigo 2°, aplica-se tão somente aos imóveis já beneficiados com construção.
- Art.4° Os interessados em regularizar em suas construções tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação da presente Lei, para requererem o desmembramento de suas áreas.
- Art.5° Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Cabo Frio, 21/10/81.

OSWALDO RODRIGUES DOS SANTOS
Presidente

WALTER DE BESSA TEIXEIRA
1° Secretário

ÁLVARO FRANCISCO LOPES DA ROSA
2° Secretário



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 1.676, DE 20 DE JUNHO DE 2003.

Estabelece parâmetros de assentamento e fixa novos critérios de edificação em lotes urbanos, nos termos da Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979, que dispõe sobre o zoneamento do Município de Cabo Frio.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO

Faço saber que a **Câmara Municipal** aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1º Para os fins de parcelamento de glebas e desmembramento de lotes, objetivando a implantação de condomínios horizontais, são mantidos os parâmetros de assentamento de edificações, as áreas mínimas e respectivas testadas, como definidos nos Quadros I e II 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.

Art. 2º Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento (CA) que definirá a quantidade de unidades autônomas possíveis de serem assentadas em um lote de terreno, sendo que:

I - a quantidade de unidades corresponderá à parte inteira do quociente da divisão da área total do lote (AT, dividendo) pela área de assentamento virtual (AV, divisor), equivalente à área efetivamente ocupada pela edificação, acrescida das parcelas correspondentes aos demais parâmetros de assentamento (afastamento frontal, afastamento das divisas, áreas de lazer, áreas de estacionamento, distâncias entre edificações e outras), assim representada: $CA=AT/AV$.

II – a área virtual(AV) é estabelecida em função da área total (AT) do lote ou gleba, da seguinte forma:

AT (m2)	AV (m2)
$AT \leq 3.000$	120
$3.000 < AT \leq 5.000$	200
$AT > 5.000$	250

§ 1º Quando a parte decimal do valor de CA for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos), será permitido o acréscimo de mais uma unidade autônoma ao lote.

§ 2º Em lotes com até $360m^2$ de área, serão permitidas, no máximo, duas unidades residenciais, mesmo geminadas, independente do coeficiente de aproveitamento.

§ 3º Em lotes com até 450m² de área, serão permitidas, no máximo, 3 (três) unidades residenciais, independente do coeficiente de aproveitamento.

Art.3º A taxa máxima de ocupação (TO) de lotes ou glebas destinados à implantação de condomínios horizontais será de 50% (cinquenta por cento), não sendo computadas, no cálculo, as áreas ocupadas por equipamentos de lazer e recreação, tais como churrasqueira, sauna, quadra de esportes e piscina.

Parágrafo único. Nas ladeiras e encostas dos morros, as taxas de ocupação de lotes destinados a condomínios horizontais, serão definidas em função dos respectivos aclives e declives, medidos percentualmente entre o ponto mais elevado da área a ser edificada e o ponto mais baixo do logradouro, na testada do lote, conforme estabelecido no Quadro a seguir:

ACLIVE	TAXA DE OCUPAÇÃO
Até 15%	50%
Acima de 15% até 25%	25%
Acima de 25% até 100%	12,5%
Acima de 100%	Área de Preservação Permanente

Art. 4º Serão destinadas áreas comuns, correspondentes a 20% (vinte por cento) da área total do lote, para lazer e recreação (AL), onde será permitido a construção de churrasqueira, sauna, quadra de esportes, piscina e outros equipamentos com finalidade semelhante, desde que a soma de todas as áreas ocupadas não ultrapasse o equivalente a 40% (quarenta por cento) de AL.

Parágrafo único. Os 60% (sessenta por cento) restantes deverão receber revestimento vegetal e não poderão ser cobertos.

Art. 5º As áreas construídas obedecerão aos seguintes parâmetros:

I - a área mínima de cada unidade autônoma será de 45m²;

II - somente será permitida a geminação de no máximo duas unidades autônomas;

III - as edificações poderão dispor de 2 (dois) pavimentos, desde que pertençam a uma mesma unidade autônoma, sendo:

a) nas unidades geminadas, a área do pavimento superior, ocupada por cômodos, corresponderá, no máximo, a 60% (sessenta por cento) da área do pavimento inferior, podendo ser utilizados, os restantes 40% (quarenta por cento) como terraço ou varanda coberta;

b) nas unidades isoladas, o pavimento superior poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do pavimento inferior.

IV- a altura máxima das unidades, medida da soleira da porta de entrada principal será de 8,50m;

V- deverá ser prevista, pelo menos, uma vaga de garagem ou de estacionamento para cada unidade autônoma, com dimensões mínimas de 2,50m x 4,50m, marcadas e numeradas;

VI - não poderão ser abertas janelas para as varandas que sirvam de circulação ou acesso para outras unidades autônomas;

VII - serão permitidos somente 2 (dois) acessos para veículos, com largura máxima de 3,00m.

VIII - as construções sob a forma de vilas, definidas no inciso I do art. 50, da Lei nº 116, de 16/11/1979, deverão obedecer os mesmos parâmetros adotados para os condomínios horizontais, no que se refere aos afastamentos e a geminação de unidades.

Art.6º O assentamento de edificações em um único lote obedecerão aos seguintes parâmetros de afastamentos:

I- afastamento frontal: 3,00m, não sendo permitido o aproveitamento da área equivalente ocupada (ou parte dela) como área de estacionamento das unidades autônomas.

II - não será permitida a construção sobre divisas que ultrapasse a mais de 2/3 (dois terços) da divisa de fundos e 1/3 (um terço) de uma das divisas laterais.

III- as edificações, ou parte delas, não construídas sobre divisas, deverão estar afastadas, no mínimo, 1,50m destas divisas.

IV- afastamento lateral, entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas: 3,00m sendo permitido o uso desta área para garagem que, se coberta, terá altura máxima de 2,40m, medidos a partir da soleira da edificação.

V- afastamento frontal, entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas, sem arruamento interno entre elas: 6,00m.

VI- afastamento frontal, entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas, com arruamento interno entre elas: 9,00m, sendo destinados 1,50m para calçadas, em cada lado.

VII- afastamento da fachada principal, defronte a uma divisa lateral: 3,00m.

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

Art. 8º Ficam revogadas as Leis nº 593, de 19 de agosto de 1986, nº 613, de 30 de outubro de 1986, e demais disposições em contrário.

Cabo Frio, 20 de junho de 2003.

ALAIR FRANCISCO CORRÊA
Prefeito