

LEI Nº 116 DE 16 DE NOVEMBRO DE 1979.

Alteração: Lei nº 0362/1981.

Lei nº 0600/1982.

Lei nº 0593/1986.

Lei nº 0613/1986.

Lei nº 1676/2003.

Lei nº 1778/2004.

Lei nº 2126/2008.

Lei nº 2.364/2011.

OBS.: PARA ENVIAR ESTA LEI, TEM QUE ENVIAR O PLANO DIRETOR TAMBÉM. TEM UMA PARTE DESTA LEI DENTRO DO PLANO DIRETOR.

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 CERJ, 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;
 - d. ZI-3 - situada na área urbana do 4º Distrito - Arraial do Cabo;
 - e. 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;
 - f. ZES-2 - situada na área urbana do 1º Distrito - Cabo Frio;
- V - Zona de Proteção (ZPR), que apresenta 2 (duas) categorias:
 - g. ZPR-1, situada no 1º Distrito - Cabo Frio;
 - h. 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, Náutilus I e II, Praia do Siqueira, Jardim Tamoio, Jardim Olinda II, Caiçara II, Parque Itajurú, Parque Central, Jardim Primavera, Gamboa, 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 os 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 frente para as Ruas 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 Però 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 Però.

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 Antônio 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;
- i. Morro da Guia;
- j. 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.
- k.

PARÁGRAFO ÚNICO - A permissão de uso do solo nesta zona deverá ser submetida 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 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 Loteamentos 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) constitui-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 Però, 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 Lajinha 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 Jeribá, Ponta do Marisco, Ponta Emerência, 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) constituiu-se da mancha Florestal denominada de Mato da Boa Vista, localizada no 2º Distrito.

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

Art.48 - A Zona de Preservação Permanente 5 (ZPP-5) constituiu-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 precípuos 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 nº 134, de 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 a atividades religiosas, educacionais e esportivas, serão permitidos 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 M2	TESTADA MÍNIMA 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 atividades 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 afastamentos 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 16 DE NOVEMBRO DE 1979.

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
PREFEITO

QUADRO I

USOS E ATIVIDADES E NÃO ADEQUADOS, POR ZONAS, NAS ÁREAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA DO 1º, 2º, 3º E 4º DISTRITOS.

ÁREAS		ÁREAS URBANAS																		ÁREA DE EXPANSÃO URBANA					
DISTRITO		1º DISTRITO								3º DISTRITO				4º DISTRITO						1º, 3º E 4º DISTRITOS					
USOS E ATIVIDADES	ZONAS	ZR1	ZR2	ZR3	ZC1	ZC2	ZC3	ZES	ZES	ZR4	ZR5	ZC4	ZR6	ZR7	ZR8	ZR9	ZR	ZC5	ZC6	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	
	MULTIFAMILIAR	AD	AD	AD	AD	AD	AD	V	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	V	V	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	
	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	V	AD	AD	V	V	V	V	AD	V	AD	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	AD	AD	AD	AD
	VILA	AD	V	V	V	V	V	V	V	AD	V	V	AD	V	V	V	V	V	V	V	AD	V	V	V	V
	SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
COMERCIAL E SERVIÇOS	TIPO A	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
	TIPO B	AD	V	V	AD	AD	AD	V	V	V	V	AD	V	V	V	V	V	AD	AD	AD	V	V	V	V	V
	TIPO C	AD	V	V	V	V	AD	V	V	V	V	AD	V	V	V	V	V	AD	V	V	V	V	V	V	V

N T O S																						
1	Térreo ou Térreo + 1	360	12	360	12	720	15	200	10	360	12	360	12	360	12	600	15	300	10	800	20	
2	Térreo + 2 ou Pilotis + 2	-	-	720	15	-	-	400	10	450	15	720	15	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Térreo + Garagem + 2 ou Pilotis + Garagem + 2 ou Pilotis + 3 + Garagem ou Térreo + 3 + Garagem	-	-	720	15	-	-	400	10	450	15	720	15	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 5	Térreo + Garagem + 3 ou Pilotis + Garagem + 3 ou Pilotis + 4 + Garagem	-	-	720	15	-	-	400	10	450	15	720	15	-	-	-	-	-	-	-	-	

P A V I M E N T O S	ÁREA																											
	DISTRITO		3º DISTRITO		4º DISTRITO												1º, 3º, 4º DISTRITOS											
	GABARITO DE ALTURA	ZONA S	ZC1		ZR6		ZR7		ZR8		ZR9		ZR10		ZC5		ZC6		ZE1		ZE2		ZE3		ZE4		ZE5	
			L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T	L	T
1	Térreo ou Térreo + 1	360	12	360	12	360	12	360	12	600	15	1800	25	300	10	300	10	360	12	450	15	1000	20	1800	25	5000	30	
2	Térreo + 2 ou Pilotis + 2	-	-	-	-	600	15	-	-	-	-	-	-	600	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Térreo + Garagem + 2 ou Pilotis + Garagem + 2 ou Pilotis + 3 + Garagem ou Térreo + 3 + Garagem	-	-	-	-	600	15	-	-	-	-	-	-	600	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 5	Térreo + Garagem + 3 ou Pilotis + Garagem + 3 ou Pilotis + 4 + Garagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Convenção: L = Lote Mínimo T = Testada Mínima
 - = Quando o Gabarito correspondente não é permitido na Zona
 QUADRO III

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E GABARITO DE ALTURA, PERMITIDOS NAS ÁREAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA

P A V I M E N T O S	ÁREA		ÁREA URBANA																		ÁREA DE EXPANSÃO URBANA					
	DISTRITO		1º DISTRITO								3º DISTRITO			4º DISTRITO												
	GABARITO DE ALTURA	ZONAS USOS	ZR	ZR	ZR	ZC	ZC	ZC	ZES	ZES	ZR	ZR	ZC	ZR	ZR	ZR	ZR	ZR	ZR	ZC	ZC	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
			1	2	3	1	2	3	1	2	4	5	4	6	7	8	9	10	5	6	1	2	3	4	5	
		TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	
1	Térreo ou Térreo + 1	Unifamiliar	60	60	50	60	60	60	50	50	60	50	60	60	60	60	50	30	60	60	60	50	30	20	10	
2	Térreo + 1	Multifamiliar ou Domínio Horizontal ou Vila	60	50	50	50	60	60	-	60	50	60	60	60	60	60	-	-	60	60	60	50	30	20	10	
		Comercial	60	60	60	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{70}$	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Térreo + 2 + Garagem ou Pilotis + 2 + Garagem	Quando o Térreo tem Uso não Residencial	-	50	-	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{70}$	-	-	-	-	-	50	-	-	-	$\frac{100}{70}$	-	-	-	-	-	-		
4	Pilotis + 3 + Garagem ou Térreo + 3 + Garagem	Quando o Térreo tem Uso não Residencial	-	50	-	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{70}$	-	-	-	-	-	40	-	-	-	$\frac{100}{70}$	-	-	-	-	-	-		
5	Térreo + Garagem + 4 ou Pilotis + Garagem + 4	Quando o Térreo tem Uso não Residencial	-	40	-	$\frac{100}{60}$	$\frac{100}{60}$	$\frac{100}{60}$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

NOTA: Convenção: TO = Taxa de Ocupação Máxima Permitida em %

- = Quando o Gabarito Correspondente não é permitido na zona
+ = Taxa de Ocupação Permitida apenas no térreo e garagem

QUADRO IV
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

ATIVIDADES/USOS		NÚMERO DE VAGAS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1 VAGA POR UNIDADE RESIDENCIAL
	SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM	1 VAGA PARA CADA APARTAMENTO OU 2 QUARTOS
COMERCIAL	COM ÁREA ÚTIL SUPERIOR A 120M2	1 VAGA PARA CADA 30M2 DE ÁREA ÚTIL
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	RESTAURANTES E LOCAIS DE DIVERSÃO COM ÁREA ÚTIL SUPERIOR A 250M2.	1 VAGA PARA CADA 40M2 DE ÁREA ÚTIL
	MISTO	1 VAGA PARA CADA 30M2 DE ÁREA ÚTIL NÃO RESIDENCIAL E 1 VAGA POR UNIDADE RESIDENCIAL

QUADRO V
SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE AFASTAMENTOS MÍNIMOS

P A V I M E N T O	SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE	AFASTAMENTOS MÍNIMOS						
		COLADA 2 DIVISAS	COLADA 1 DIVISA	ISOLADA	FRONTA L M	FUNDO S M	LATERA L M	SOMA LATERAI S M
1	GABARITO DE ALTURA	X			3,00	-	-	-
	TÉRREO OU TÉRREO + 1		X		3,00	-	3,00	3,00
2				X	3,00	-	1,00	4,00
	TERRENO + 2 + GARAGEM		X		4,00	4,00	4,00	4,00
3	OU PILOTIS + 2 + GARAGEM			X	4,00	4,00	2,00	5,00
	PILOTIS + 3+ GARAGEM		X		4,00	4,00	5,00	5,00
4	TÉRRENO + 3 + GARAGEM			X	4,00	4,00	2,50	6,00
	PILOTIS + 4 + GARAGEM		X		4,00	4,00	6,00	6,00
5				X	4,00	4,00	3,00	7,00

CONVENÇÃO: X = SITUAÇÃO PERMITIDA

LEI Nº 362 DE 20 DE OUTUBRO DE 1981.

Dispõe sobre alteração da Lei 116/79 – Lei de Zoneamento.

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

RESOLVE:

Art.1º - Fica alterado o Quadro II da Lei nº 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.2º - 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.3º - A autorização que se refere o Artigo 2º aplica-se tão somente aos imóveis já beneficiados com construção.

Art.4º - Os interessados em regularizar 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.5º - 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
1º Secretário

ÁLVARO FRANCISCO LOPES DA ROSA
2º Secretário

LEI Nº 593 DE 19 DE AGOSTO DE 1986.

Dispõe sobre alteração da Lei 116/79 – Lei de Zoneamento.

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

Art. 1º - Fica reformada a Lei Municipal nº 116, de 16 de novembro de 1979 - Lei de Zoneamento - exclusiva e estritamente com os parágrafos a seguir e que ela se referirão:

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica modificado o item I do parágrafo único do Artigo 50º, que passará a ter a seguinte redação:

I - USO RESIDENCIAL

TIPO A - Unifamiliar - quando a edificação for constituída de uma única residência autônoma, permitido em toda a área urbana e de expansão Urbana do Município.

IV - Será permitida a construção de uma segunda unidade unifamiliar (Edicula) no mesmo lote com área de até 40m2.

TIPO B - Multifamiliar - quando a edificação for constituída de mais de duas unidades residenciais autônomas, sendo permitido na área urbana, nas zonas estabelecidas pelo Quadro I anexo e parte integrante desta Lei.

TIPO C - Condomínio Horizontal - agrupamento de residências unifamiliares ou contíguas, em gleba fechada dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos, e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos - permitido em todas as zonas da área de expansão urbana do Município, como estabelecido no Quadro anexo a parte integrante desta Lei.

TIPO D - agrupamento de residências unifamiliares com acessos por ruas privadas, no qual não será permitido o desmembramento em lotes autônomos, sendo seu uso permitido nas áreas urbanas e de expansão urbana, nas zonas indicadas pelo Quadro anexo a parte integrante desta Lei.

TIPO E - Serviços de Hospedagem - quando a edificação for constituída de hotel, motel, pensão, albergue ou hospedaria, sendo seu uso permitido em todas as zonas das áreas urbana e de expansão urbana do Município como indicado no Quadro I anexo e integrante desta Lei.

Art. 2º - Fica restabelecido o Artigo 60º que passará a ter a seguinte redação:

“ ARTIGO 60º - Os parâmetros para utilização dos lotes em forma de condomínios horizontais são:

área	Lote mínimo m2	testada mínima m
área urbana	1.400	20
área de expansão urbana	3.000	40

PARÁGRAFO ÚNICO - No 3º distrito, independente da zona em que se localizam os parâmetros para utilização de lotes em forma de condomínios horizontais são:

Lote mínimo 2m	testada mínima m
3.000	40

Art. 3º - Fica modificado o Artigo 61º, que passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 61º - Os parâmetros para utilização de lotes em forma de vilas e multifamiliares são:

Lote mínimo m2	testada mínima m
1.000	20

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No 3º Distrito, independente da zona em que se localizam, os parâmetros para utilização a multifamiliares são:

Lote mínimo m2	testada mínima m
1.000	20

PARÁGRAFO SEGUNDO - No 3º Distrito, independente da zona em que se localizam os parâmetros para utilização de lotes em forma de hotel, pensão, pousada, hotel residência, motéis e similares são:

Lote mínimo m2	testada mínima m
1.500	20

Art. 4º - Fica modificado o ARTIGO 66º que passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 66º - A intensidade da utilização dos lotes nas diferentes zonas urbanas obedecerá às taxas de ocupação e gabarito da altura edificações no lote, diferenciados por parâmetros do lote estabelecido no Quadro III anexo a parte integrante desta Lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - 3º Distrito, a taxa máxima de ocupação para edificações unifamiliares é de 40% respeitados os limites das zonas em que localizam.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Para efeito do cálculo da Taxa de ocupação citada no parágrafo 1º, não será considerada a área de Edícula com até 40m².

PARÁGRAFO TERCEIRO - Distrito, taxa máxima da ocupação para Condomínios Horizontais, Vilas, Edificações comerciais e multifamiliares é de 30% respeitados os limites das zonas em que se localizam.

PARÁGRAFO QUARTO - No distrito, respeitado o disposto no parágrafo anterior, nos recadastramentos de lotes em loteamentos existentes na data de promulgação desta Lei, destinados a execução de Condomínio Horizontal, Vilas ou multifamiliares, não será permitida a construção de mais de 03 unidades habitacionais por lote original.

PARÁGRAFO QUINTO - No 3º Distrito, uma taxa máxima de ocupação para Hotéis residências, motéis e Similares e de 30%, respeitados os limites das zonas em que se localizam.

PARÁGRAFO SEXTO - Nas regiões dotadas de sistema de esgotamento sanitário tipo separador absoluto, operada por concessionária do Poder Público, a taxa máxima de ocupação para Hotéis, Pensões, Pousadas, Hotéis residenciais, Motéis e similares é de 50%, respeitados os limites das zonas em que se localizam.

Art. 5º - Fica modificado o Artigo 67º que passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 67º - São admitidos até 2 (dois) Pavimentos nas edificações de uso unifamiliar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - 3º Distrito, nas edificações unifamiliar, a área do 2º Pavimento poderá ser, no mínimo, 50% da área do 1º Pavimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No 3º Distrito, nas edificações comerciais, multifamiliares, vilas e condomínios horizontais, a área do 2º Pavimento poderá ser, no máximo, 40% da área do 1º Pavimento.

Art. 6º - Fica modificado o Artigo 73º que passa a ter a seguinte redação;

ARTIGO 73º - Poderá ser utilizado sub-solo para garagem.

PARÁGRAFO ÚNICO - O teto do sub-solo poderá estar no máximo, 50 cm (cinquenta centímetros) acima do meio fio dos Logradouros.

Art. 7º - Fica modificado o Artigo 74º, que passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 74º - Para efeito desta Lei os assentamentos são regulados pelos afastamentos de Frente, Fundos e Laterais das edificações, em relação às divisas do Lote, estabelecidos por gabarito de altura das edificações no Quadro V anexo a parte integrante desta Lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os afastamentos frontais, serão medidos, sempre, a partir do alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, objetivando a obtenção de passeios públicos com mínimo de 3m (três metros) de largura.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No 3º Distrito, independente da zona em que se localizam, os gabaritos das edificações obedecerão às seguintes normas:

Item 1) Edificações de 1 pavimento, cobertas de telhas cerâmicas - altura máxima de cumeeira 5m (cinco metros) contados a partir do piso de nível mais baixo.

Item 2) Edificações de 1 pavimento, cobertas por laje ou telhas de fibra-cimento ou similar-altura máxima cumeeira 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados a partir do piso de nível mais baixo.

Item 3) Edificações de 2 pavimentos, cobertas por telhas cerâmicas - altura máxima de cumeeira 7,60m (sete metros e sessenta centímetros), contados a partir do piso de nível mais baixo.

Item 4) Edificações de 2 pavimentos cobertas de laje ou telhas de fibro-cimento ou similar máxima de cumeeira 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados a partir do piso nível mais baixo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em qualquer dos itens do Parágrafo 2º será permitida a execução de castelo d'água com área máxima de 2,5m² e altura máxima de cumeeira de 6,00m a partir do piso nível mais alto.

Art. 8º - Fica modificado o quadro III da Lei nº 116, de 16 de novembro de 1.979, de modo a refletir o que estipula os parágrafos 1º e 3º da

redação do Artigo 66º e que passará a vigorar como no quadro III (anexo) a esta Lei.

Art. 9º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 19 de Agosto de 1986.

ACYR SILVA DA ROCHA
Presidente

ARISTARCO ACIOLI DE OLIVEIRA
1º Secretário

MAURO JOSÉ DE AZEVEDO
2º Secretário

LEI N° 600 DE 17 DE SETEMBRO DE 1982.

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 116, de 16 de novembro de 1979 – Lei de Zoneamento.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CABO FRIO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, PROMULGA A PRESENTE LEI, NOS TERMOS DO ARTIGO 188, PARÁGRAFO 1º DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Art. 1º - Fica reformada a Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979 - LEI DE ZONEAMENTO - exclusiva e estritamente e acordo com os parágrafos a seguir, e que a ela se referirão:

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica modificado o Artigo 25º que passará a ter a seguinte redação:

Art. 2º - A Zona Comercial 4 - Zc4 - é constituída de uma faixa de 200m (duzentos metros) de largura, a partir da faixa de domínio da Rodovia CI-01, no seu lado direito, sentido Cabo Frio - Armação dos Búzios, e de uma faixa de 100m (cem metros) de profundidade no seu lado esquerdo; estas faixas estão compreendidas entre o entroncamento da Rodovia CI-01 com a Estrada Bento Ribeiro Dantas e o "Loteamento Sítio do Campinho".

§ 2º - Onde se lê RJ-103 no item III do Artigo 40, leia-se RJ-102:

§ 3º - Seja incluída em Zona de expansão Urbana 5 (ZE5), toda a área localizada ao Norte da RJ-102 situada na localidade de Zona Zacara na Ponta das Carokinas em Massambaba 4º Distrito de Cabo Frio, anteriormente classificada como Zona Industrial 3 (ZI3): em consequência, ficam alteradas as plantas que integram a Lei nº 116 de 16 de novembro de 1979, de forma a refletirem o que estipula este parágrafo, conforme plantas de modificação anexa à presente Lei;

§ 4º - Fica modificado o Item do Parágrafo Único do Artigo 50º, que passará a ter a seguinte redação:

I - Uso residencial:

Tipo A - Unifamiliar - quando a edificação for constituída de única unidade residencial autônoma, permitido a toda a área Urbana e de expansão Urbana do Município:

1 - será permitida a construção de uma segunda unidade unifamiliar dentro de um mesmo lote, desde que respeitados todos dispositivos da legislação em vigor:

Tipo B - Multifamiliar - quando a edificação for constituída de mais de duas unidades residenciais autônomas, sendo permitido na área urbana e de expansão urbana, nas zonas estabelecidas pelo Quadro I (anexo) a parte integrante desta Lei:

Tipo C - Condomínio Horizontal-agrupamento de residências unifamiliares isoladas ou contíguas, em gleba fechada dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos, e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos: seu uso será permitido em todas as zonas residências da área urbana e em todas as zonas da área da expansão urbana do Município, como estabelecimento no Quadro I anexo e parte integrante desta Lei:

Tipo D - Vila - agrupamento de residências privadas, no qual não será permitido o desmembramento em lotes autônomos sendo seu uso permitido nas áreas urbanas e de expansão urbana nas zonas indicadas pelo Quadro I (anexo) e parte integrante desta Lei:

Tipo E - Serviços de Hospedagem - quando a edificação for constituída de hotel, motel, pensão, albergue ou hospedaria, sendo seu uso permitido em todas as zonas das áreas urbanas e de expansão urbana do Município, como indicado no Quadro I (anexo) e integrante desta Lei.

§ 5º - Fica incluída a Zona de Expansão 5 (ZE-5), como adequada a possuir:

I - Atividades comerciais capituladas no tipo B do Item II do Parágrafo Único do Artigo 50º;

II - Atividades de prestação de serviço como especificadas no tipo B, do Item III do Parágrafo Único do Artigo 50º;

§ 6º - Fica modificada o Quadro I, integrante da Lei nº 116 de novembro de 1979 de modo a refletir o que estipulam os Parágrafos 4º e 5º desta Lei, e que passará a vigorar como no Quadro I (anexo) a esta Lei.

§ 7º - Fica modificado o Quadro II a que se refere o Artigo 59º; que passará a vigorar da forma apresentada no Quadro II (anexo) a esta Lei.

§ 8º - Fica revogado o Art. 60º;

§ 9º - Fica modificado o Artigo 63º que passará a ter a seguinte redação:

Art. 3º - Serão permitidas reedificações ou edificações em lotes de Zonas de área urbana resultantes de parcelamentos ou desmembramentos anteriores à vigência desta Lei; e parâmetros não atendam aos mínimos estabelecidos pelo Quadro II, a que se refere o seu Artigo 59º, desde que:

I - haja comprovada impossibilidade de remembramento, a fim de se atingirem os parâmetros mínimos exigidos para o gabarito pretendido no projeto;

II - verificado o item I, sejam respeitados os afastamentos e taxa de ocupação correspondentes ao gabarito pretendido em projeto, uma vez permitido na Zona em questão;

§ 1º - a comprovação, de que trata o item do presente Artigo será exclusiva competência do Conselho Municipal de desenvolvimento Urbano - CMDU – que analisará cada caso específico, nele enquadrado.

§ 10 - Fica modificado o Quadro III a que se refere o Artigo 66º, que passará a vigorar na forma do Quadro (III) anexo a esta Lei.

Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 17 DE SETEMBRO DE 1982.

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
Prefeito Municipal

LEI N° 613 DE 30 DE OUTUBRO DE 1986.

Dispõe sobre alteração da Lei n° 116/79 – Lei de Zoneamento.

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

R E S O L V E :

Art. 1° - Fica reformada a Lei Municipal n° 116, de 16 de novembro de 1979, Lei de Zoneamento, exclusiva e estritamente nos parágrafos a seguir e que a ele se referirão:

Parágrafo 1° - Fica modificado o Artigo n° 60, que passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 60° - Os parâmetros para utilização dos lotes em forma de condomínios horizontais são:

área	lote mínimo m ²	testada mínima m
área urbana	600	15
área de expansão urbana	3.000	40

Parágrafo Único - No 3º Distrito, independente da zona em que se localizem, os parâmetros para utilização de lotes em forma de condomínios horizontais são:

Lote mínimo m2	testada mínima m
3.000	40

Art. 2º - Fica modificado o Artigo 61º, que passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 61º - Os parâmetros para utilização de lotes em forma de vilas são:

Lote mínimo m2	testada mínima m
600	15

Parágrafo Primeiro - No 3º Distrito, independente da zona em que se localizem, os parâmetros para utilização de lotes em forma de vila e multifamiliares são:

Lote mínimo m2	testada mínima m2
3.000	40

Parágrafo Segundo - No 3º Distrito, independente da zona em que se localizem, os parâmetros para utilização de lotes em forma de hotel, pensão, pousada, hotel residência, motéis e similares são:

Lote mínimo m2	testada mínima m
1.500	20

Art. 3º - Permanecem inalterados os parâmetros referentes ao Quadro II página 28, da Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979.

Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Cabo Frio, 31/10/1986.

ACYR SILVA DA ROCHA
Presidente

ARISTARCO ACIOLI DE OLIVEIRA
1º Secretário

MAURO JOSÉ DE AZEVEDO
2º Secretário

LEI Nº 921 DE 08 DE NOVEMBRO DE 1988.

Dispõe sobre alteração do art. 49 da Lei 116/79 de 16 de novembro de 1979.

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

RESOLVE:

Art. 1º - Fica alterado o Artigo 49º da Lei nº 116 - Lei de Zoneamento e Parcelamento do Município de Cabo Frio, de 16 de novembro de 1.979, que visa permitir um melhor aproveitamento das Áreas "B-I" e "B-III", inscrita na Prefeitura sob os nºs 111755-5, 117752-6 e 117755-9, respectivamente, totalizando uma área de 35.970,00m² (trinta e cinco mil, novecentos e setenta metros quadrados), situada no Loteamento Braga - 1º Distrito de Cabo Frio - RJ.

Art. 2º - As áreas mencionadas no Artigo anterior estão classificadas como Zona de Preservação Permanente I (ZPP-I) e será permitida a construção de edificações nesta área com a taxa de ocupação de 30% (trinta por cento) e o Gabarito de 03 (três) Pavimentos.

Art. 3º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 8 de Novembro de 1988.

AIRES BESSA DE FIGUEIREDO
Presidente

OCTÁVIO RAJA GABAGLIA
1º Secretário

ONIAS CORDEIRO MORAIS
2º Secretário

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:

ARTIGO 1º - Para os fins de parcelamento de glebas e desmembramentos 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.

ARTIGO 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 360m2 de área, serão permitidas, no máximo, duas unidades residências, mesmo geminadas, independente

do coeficiente de aproveitamento.

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

ARTIGO 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 churrasqueiras, saunas, quadras 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:

a. 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

ARTIGO 4º - Serão destinadas áreas comuns, correspondentes a 20% (vinte por cento) da área total do lote, para lazer e recreação (AL), onde será permitida 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.

ARTIGO 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 autônoma;

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

4 - 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;

5 - 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 Artigo 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.

ARTIGO 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.

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

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

Cabo Frio, 20 de junho de 2003.

ALAIR FRANCISCO CORRÊA
Prefeito

LEI N° 1.778 DE 28 DE MAIO DE 2004.

Dispõe sobre a regularização da posse dos imóveis do Patrimônio Público Municipal, ocupados por terceiros, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO.

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

Art. 1° - A regularização da posse dos imóveis do Patrimônio Público Municipal, ocupados por terceiros, será promovida na forma desta Lei, obedecidas as disposições pertinentes da Medida Provisória n° 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Art. 2° - A regularização da posse de imóvel público ocorrerá por ato do Poder executivo, mediante a outorga do título correspondente, expedido em procedimento administrativo iniciado a requerimento da parte interessada.

Parágrafo Único - A titulação será efetivada através de Termo de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou Termo de Autorização de Uso, conforme o caso.

Art. 3° - Tem direito à outorga da concessão de uso especial para fins de moradia, aquele que é possuidor, por cinco anos ou mais, ininterruptamente e sem oposição, até a data da publicação desta Lei, de imóvel situado na área urbana, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 4° - Para as finalidades desta Lei, o Poder Executivo instituirá e executará o Programa Municipal de Regularização Fundiária, destinado a identificar e discriminar as áreas de terreno e os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio do Município, bem como cadastrar os seus possuidores, a fim de verificar o atendimento das condições estabelecidas pela legislação aplicável.

Art. 5° - Visando atender o objetivo social da concessão de uso especial para fins de moradia de que trata o art. 1° da Medida Provisória n° 2.220/2001, e, em face da vedação de fracionamento do lote mínimo de terreno conforme a legislação municipal de parcelamento do solo urbano, é o Poder Executivo autorizado a:

I – estender, excepcionalmente para até o limite fixado pela Lei parâmetros Lei n° 116 de 16 de novembro de 1979 – Lei de

Zoneamento, como parâmetro para os lotes de terreno destinados à edificação de imóveis de uso unifamiliar, a área do terreno objeto da concessão de uso, desde que ocupada por imóvel efetivamente utilizado pelo possuidor para sua própria moradia ou de sua família. (1)

II - considerar, para os fins do inciso I, outros imóveis construídos no mesmo terreno, utilizados como moradia de descendentes ou ascendentes do possuidor.

Parágrafo Único - No caso do inciso II, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida aos demais possuidores, em relação a cada um dos imóveis existentes no mesmo terreno.

Art. 6º - A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, àqueles que ocupem imóvel com mais de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

V - sejam os ocupantes pessoas de baixa renda que utilizem o imóvel exclusivamente para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, contados até a data de publicação desta Lei;

VI - **não seja possível discriminar com precisão as áreas de cada possuidor;**

(1)EMO 002/2004

VII - ***não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.***

§ 1º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 7º - É facultado ao Poder Executivo assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 3º, 5º e 6º em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

VI - de uso comum do povo;

- VII - destinado a projeto de urbanização;
- VIII - de interesse da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais.
- IX - Situado em via de comunicação. (2)

Art. 8º - O título conferido pelo Poder Executivo nos termos desta Lei, servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 9º - O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

(2) EAD 001/2004

Parágrafo Único - A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Executivo em procedimento administrativo formal, assegurada ao interessado ampla defesa.

Art. 10 - O Poder Executivo poderá outorgar autorização de uso àquele que possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até a data da publicação desta Lei, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel do Patrimônio Público Municipal situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

Art. 11 - A concessão de uso especial para fins de moradia e a autorização de uso de que tratam esta Lei, serão conferidas de forma gratuita.

Art. 12 - Nos casos tratados nesta Lei, os possuidores poderão, para o fim de contar os prazos exigidos, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Art. 13 - Fica o Poder Executivo autorizado a ampliar o alcance social do Programa de Regularização Fundiária de que trata esta Lei, com a finalidade de abranger as situações referentes aos imóveis de propriedade privada, através do fornecimento de: (3)

I – Assessoria técnica destinada ao levantamento e identificação das áreas de terreno passíveis de serem adquiridas para usucapião;

II – Apoio jurídico adequado para eventual ajuizamento e acompanhamento de ações de usucapião, nos termos do Estatuto da Cidade e da legislação aplicável.

Art. 14 - As despesas com a execução do Programa Municipal de Regularização Fundiária instituído por esta Lei, correrão à conta das dotações constantes da Lei Orçamentária em vigor.

(3)EAD 002/2004

Art. 15 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 16 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, 28 de maio de 2004.

ALAIR FRANCISCO CORRÊA
Prefeito

LEI N° 2.126 DE 15 DE MAIO DE 2008

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

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

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: 800,00m², 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: 800,00m², 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;

- A.T.E.;
- 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):

- térreo;
- 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: 600,00m², 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.

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: 120,00m²;

II - nas edificações multifamiliares: 60,00m²;

III - nas edificações hoteleiras e comerciais: 25,00m².

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 50,00m² (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.

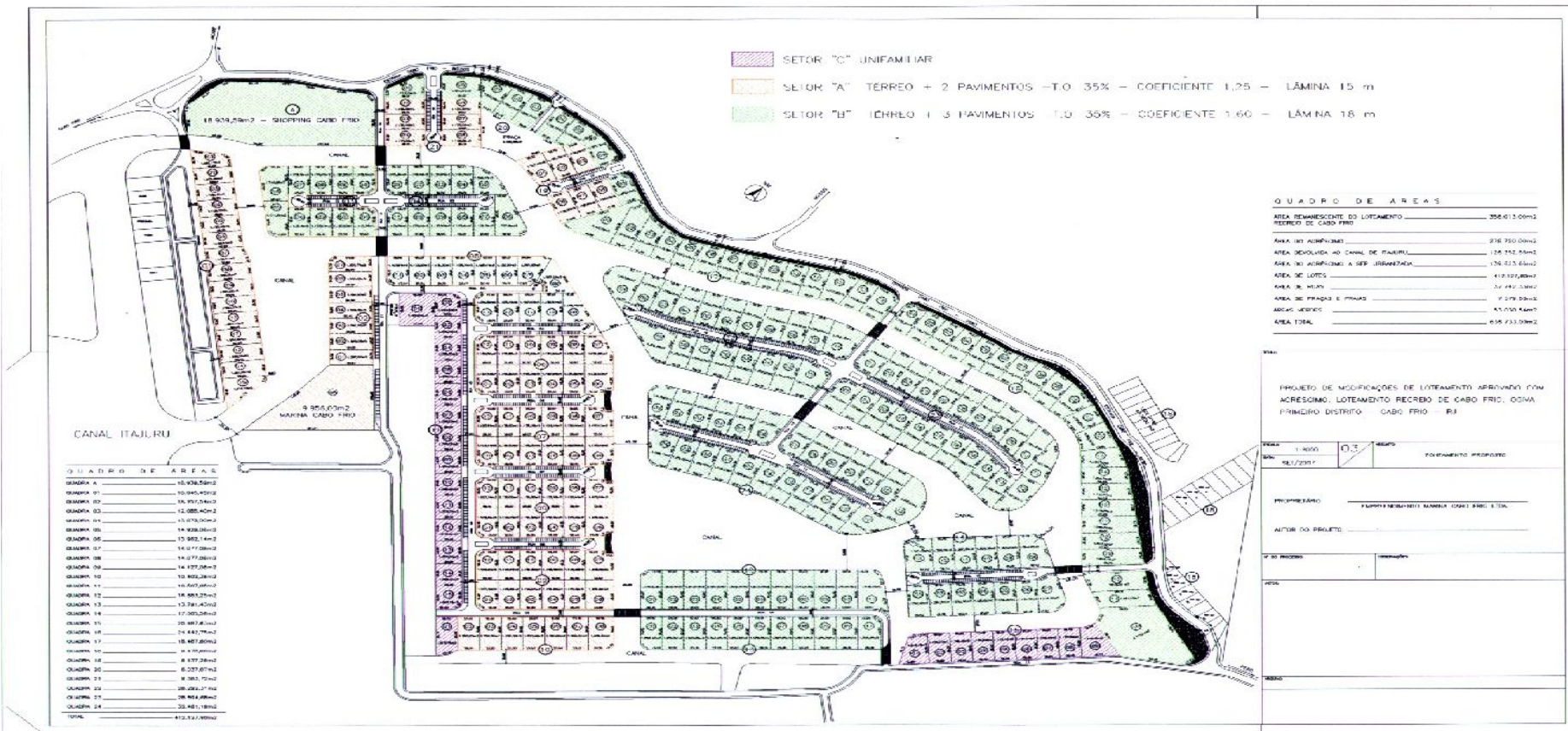
Art. 11 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

Câmara Municipal de Cabo Frio, 15/05/2008.

MARCOS DA ROCHA MENDES
Prefeito

ANEXO ÚNICO
LEI N° 2.126 DE 15 DE MAIO DE 2008.



LEI Nº 2.364 DE 2 DE JUNHO DE 2011.

Estende à área localizada na zona especial 1 (zes-1) que menciona, integrantes da zona urbana do 1º Distrito do Município, os parâmetros de ocupação de lotes e gabaritos de altura adotados na Zona Residencial 2 (ZR-2).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam estendidos à área localizada na zona urbana do 1º Distrito de Cabo Frio, identificada na Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979 (Lei de Zoneamento), como Zona Especial 1 (ZES-1), especificamente delimitada pela Rua Almirante Barroso (lado do oceano), Avenida do Contorno (lado do oceano), servidão de passagem ao lado da Duna Boa Vista e o segmento de reta imaginário, com 130,90 (cento e trinta metros e noventa centímetros) que vai desde o final da mesma servidão até a Rua Almirante Barroso, totalizando uma área de 10.854,30m² (dez mil, oitocentos e cinquenta e quatro metros e trinta centímetros quadrados), os parâmetros de ocupação de lotes e gabaritos de altura adotados na Zona Residencial 2 (ZR-2).

Parágrafo único. A área de que trata o caput será destinada exclusivamente à construção de complexo hoteleiro.

Art. 2º Os parâmetros de ocupação dos lotes e os gabaritos de altura mencionados no art. 1º desta Lei estão descritos e definidos na Lei nº 116/1979 (Lei de Zoneamento).

Art. 3º O último pavimento (cobertura) terá sua área construída limitada ao máximo de 50% (cinquenta por cento) do pavimento tipo inferior.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CABO FRIO, 2 de junho de 2011.

MARCOS DA ROCHA MENDES

Prefeito