

SUMARIO

TÍTULO I	Da Política Urbana de Controle do Uso do Solo no Município	1
CAPÍTULO I	Dos Objetivos e Diretrizes	1
CAPÍTULO II	Da Divisão Territorial e Administrativa	4
TÍTULO II	Dos Instrumentos Urbanísticos para Ordenamento do Solo	6
CAPÍTULO I	Do Zoneamento	7
CAPÍTULO II	Do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos	16
CAPÍTULO III	Da Ocupação Do Solo	26
CAPÍTULO IV	Da Mobilidade Urbana Sustentável	48
CAPÍTULO V	Das Categorias de Usos e Atividades	48
CAPÍTULO VI	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	53
TÍTULO III	Das Disposições Finais	58



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE
ARRAIAL DO CABO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

A CÂMARA MUNICIPAL DE
ARRAIAL DO CABO, POR SEUS
REPRESENTANTES LEGAIS
APROVOU E EU, NOS TERMOS DO
ART. 88, § 3º E § 7º DA LEI ORGÂNICA

MUNICIPAL, EM CONFORMIDADE
COM O ART. 213 DO REGIMENTO
INTERNO DESTE PODER
LEGISLATIVO MUNICIPAL,
PROMULGO A SEGUINTE LEI:

LEI Nº XXX DE XXX.

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo
no Município de Arraial do Cabo, em
consonância com o disposto na Lei do
PLANO DIRETOR.

TÍTULO I
DA POLÍTICA URBANA DE
CONTROLE DO USO DO SOLO NO
MUNICÍPIO

CAPÍTULO I
Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 1 A política urbana e de controle do
uso do solo instituída nesta Lei tem por
objetivos:

I- racionalizar a estrutura de ocupação urbana atual e direcionar o processo de expansão urbana na cidade e nas localidades urbanas isoladas, adotando normas de uso e ocupação do solo, compatíveis com as peculiaridades físico-urbanísticas de Arraial do Cabo;

II- adequar as estruturas urbanas e de expansão urbana às necessidades de preservação ambiental e de desenvolvimento das funções sociais, culturais, turísticas e econômicas do Município;

III- assegurar a melhoria da qualidade de vida da população de Arraial do Cabo, através do acesso de todo cidadão aos benefícios inerentes ao processo de urbanização.

§1º. O direcionamento, o ordenamento, a reorganização e a intensidade da ocupação nas novas áreas criadas por esta Lei, assim como as mudanças propostas em outras áreas já consolidadas, têm por objetivo possibilitar o surgimento de novas alternativas de desenvolvimento, que resultem em novos negócios, produzindo melhorias para a vida da população, com o surgimento de novos empregos e rendas, aumento das receitas públicas, expansão do comércio, da atividade industrial compatível e outras atividades econômicas

em geral, através da expansão da oferta de serviços.

§2º. A reorganização e a alteração da intensidade da ocupação no núcleo urbano têm por fundamento, possibilitar o surgimento de melhores condições nas vias de circulação da cidade, de forma diferenciada considerando a especificidade de cada macrozona, e de maneira mais imediata possível, na medida em que a motivação econômica desperte o interesse privado, que buscando atividade produtiva, promoverá investimentos em vista do potencial turístico oferecido pelo conjunto de atributos da cidade, com destaque para as suas paisagens, belezas naturais, praias e outros destaques, considerando que esses bens inerentes, são um patrimônio de todos e portanto deve ser zelado e protegido pelos que nasceram aqui, pelos que escolheram esse lugar para viver e por todos aqueles que gostam dessa cidade, visitando de forma frequente ou na medida do possível, tendo muitos deles feito investimentos em imóveis, contribuindo para o desenvolvimento, considerando que quanto menos se interferir no cenário natural mais se terá de patrimônio a despertar interesse a visitação.

§3º. Da prerrogativa de todos dessa cidade, através dos poderes constituídos, em permitir acrescentar maior aproveitamento e utilização aos terrenos, vem a perspectiva da contrapartida com a cessão de parte dos mesmos terrenos que ora se altera o uso, para resolver o problema dos espaços nas vias de circulação de veículos e pessoas, pois no presente tal condição se reverte em fator limitador ao crescimento da cidade, implicando sua correção em consumo de inúmeros recursos não disponíveis, em face de tantas outras responsabilidades para um Município que no momento enfrenta o desafio de buscar alternativas para seguir novos caminhos em busca do seu desenvolvimento.

§4º. O pressuposto que fundamenta o descrito anteriormente tem por objetivo permitir a atual geração de habitantes e frequentadores, usufruírem de melhores condições urbanísticas da cidade, com passeios ampliados, arborizados, ruas com trânsito e estacionamento com melhor rendimento, adaptados a sua realidade e consequentemente tornando-a, apta a atrair desenvolvimento, sem que para isso, essa geração tenha que esperar por décadas, até que surjam iniciativas que resultem em desapropriações vultosas.

§5º. O incentivo para a alteração no uso dos terrenos e pela nova proposta de ocupação - sempre limitado pelas possibilidades de atendimento das demandas por serviços públicos: de tratamento das águas oriundas do esgoto urbano, devidamente tratado com adequado destino do efluente; de água potável, de energia elétrica, telefonia, limpeza urbana e demais serviços - servem de alavanca para a conquista de melhorias para a cidade, na medida em que promovem a atração de investimentos privados, estimulando o surgindo de novas atividades no Município, incrementando seu grau de atividade e conseqüentemente melhorias em todos os níveis.

§6º. Como pressuposto na diretriz desta Lei, tem-se a observância das limitações legais ao desenvolvimento de atividades em determinadas regiões do Município, em virtude de existirem em seu interior – com território da ordem de 156 km², dos quais 88 são de terra firme - áreas a serem preservadas para as gerações, atuais e futuras, pelo caráter sócioambiental de que se revestem.

§7º. A intensidade de utilização dos terrenos nas zonas indicadas tem por

objetivo a revitalização, a melhoria e a adequação das vias existentes na cidade.

Art. 2 As normas referentes à ordenação do território municipal pautam-se pelas seguintes diretrizes:

I- compatibilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo com as características físicas ambientais, culturais, sociais e econômicas e a dinâmica de urbanização do Município;

II- preservação do meio ambiente e manutenção do equilíbrio ecológico, através da adoção de normas restritas de ocupação, uso e manejo das áreas que abrigam espécies e ecossistemas essenciais à sadia qualidade de vida;

III- preservação, recuperação e valorização de imóveis, conjuntos arquitetônicos, históricos e sítios arqueológicos;

IV- compatibilização das políticas urbanas e fiscal, de forma a racionalizar os investimentos públicos nas áreas de ocupação urbana já consolidada;

V- regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas

por população de menor renda, desde que não se situem em áreas de risco;

VI- vinculação da aprovação de parcelamentos do solo à disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários;

VII- proteção de áreas impróprias para urbanização contra invasões ou loteamentos clandestinos.

VIII- criação de incentivos fiscais e outros mecanismos de apoio destinados a favorecer e assegurar a compatibilização das vocações econômicas e sociais, com especial atenção para a pesca, aquicultura, o turismo, o esporte, o lazer e a cultura.

IX- compatibilizar o equilíbrio entre a mobilidade urbana e o adensamento populacional.

Art. 3 A adoção pelo Executivo Municipal de mecanismos que viabilizem a participação popular nas decisões de interesse local, e a efetiva instalação do Conselho de Meio Ambiente, Obras e Urbanismo, criando condições para que o Poder Público venha a alcançar os objetivos estabelecidos na gestão dos assuntos urbanos.

CAPÍTULO II

Da Divisão Territorial e Administrativa

SEÇÃO I

Do Macrozoneamento

Art. 4 O território de Arraial do Cabo é dividido em três Macros Áreas de Usos Urbanos ou Macrozonas, assim definidas:

I- **MACROZONA URBANA** - é a parcela do território do município que possui consolidação de serviços urbanos, mesmo que parciais, e abrange área urbanizada com edificações que atendem atividades urbanas como residência, comércio e serviços essenciais para o funcionamento do local.

II- **MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA** - são parcelas do Arraial do Cabo, externas ao perímetro urbano, passíveis de urbanização, observados os critérios de mitigação dos impactos ambientais e a implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos adequados, bem como do controle da ocupação de áreas contíguas, conforme objetivos gerais do PLANO DIRETOR.

III- **MACROZONA DE USO SUSTENTÁVEL** - são parcelas do Arraial do Cabo, cuja utilização deve atender a requisitos que induzam a sustentabilidade e deverá ser voltada a empreendimentos turísticos que garantam a preservação de parte da vegetação original.

§1º. As macrozonas estão indicadas no Anexo 01.

SEÇÃO II

Dos Distritos

Art. 5 O território do Município é constituído em quatro divisões administrativas que compreendem os distritos Centro, Monte Alto, Figueira e Pernambuco, assentados contínua ou isoladamente ao longo das restingas de Cabo Frio e da Massambaba.

Art. 6 O ordenamento da ocupação do território municipal se dará por um processo progressivo, e prevê:

I- a restrição à ocupação nas periferias dos núcleos urbanos, com vistas a impedir a descaracterização de áreas ambientais protegidas;

II- o controle do adensamento urbano, cujo estoques de terras dos “vazios urbanos”, passíveis de ocupação, seja suficiente para a demanda atual e futura de expansão urbana;

III- a implantação de equipamentos urbanos e comunitários necessários à consolidação dos espaços urbanos;

IV- a adoção de parâmetros de uso e ocupação do solo que possibilitem o ordenamento e reordenamento dos espaços urbanos, dentro de características próprias e desejáveis de crescimento.

Art. 7 A estrutura interna dos Distritos poderá conter as seguintes áreas, considerando o direcionamento de sua ocupação e adequação ao Zoneamento Ecológico Econômico Estadual.

I- Área de produção que compreende os terrenos onde as atividades econômicas e residenciais estão consolidadas e onde são possíveis de introdução futura, em substituição ou não da cobertura vegetal. Tais áreas se subdividem em territórios consolidados e de expansão.

a) Territórios consolidados que correspondem as terras onde a ocupação já foi efetuada e possuem diferentes usos econômicos. Nesses territórios são permitidas todas as atividades econômicas constantes na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), desde que autorizadas pelo órgão licenciador.

b) Territórios de expansão que correspondem às terras com potencial uso futuro para fins socioeconômicos. Visando a expansão urbana para moradias podendo ter uso de atividades comerciais e de produção de pequeno, médio e grande porte de diferentes categorias. O potencial social deve ser muito favorável ao desenvolvimento econômico sustentável, assim como a vulnerabilidade ambiental.

II- Áreas de suporte ambiental que compreendem os terrenos com níveis diferenciados de fragilidade, conservação e alteração dos ambientes em que se admite a ocupação humana por agentes públicos ou privados com objetivos sociais e econômicos, porém em condições de restrição de manejo visando a utilização

sustentável dos recursos naturais e a conservação da biodiversidade. Tais áreas se subdividem em território de recuperação e de conservação.

a) Áreas de recuperação que correspondem àquelas alteradas/modificadas pelo ser humano, nas quais, na legislação não são admissíveis os usos antrópicos ambientalmente. Essas áreas modificadas podem estar em locais de preservação, onde a legislação vigente não admite o desenvolvimento de atividades econômicas, exceto os casos autorizados em lei, ou locais onde encontramos ambientes danificados/modificados pelo ser humano (com usos diversos consolidados ou não) ou com alta fragilidade ambiental sem cobertura vegetal nativa ou, ainda, em processo de recuperação natural situadas, sobretudo, em superfícies que apresentam potencial para a conservação dos recursos hídricos.

b) Áreas de conservação que correspondem as superfícies que exibem nenhuma ou pouca alteração pelo ser humano, onde a vulnerabilidade

ambiental é moderada e a potencialidade social é baixa. São ambientes de alta importância em biodiversidade de flora, fauna e/ou recursos hídricos. Essas áreas admitem o desenvolvimento do extrativismo vegetal, desde que de baixo impacto e autorizados em lei.

III- Áreas de uso restrito ou controlado que correspondem aos terrenos onde reservam as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação e as propriedades militares. Dividem-se em áreas de preservação e áreas institucionais.

a) Áreas de preservação englobam as Áreas de Preservação Permanentes (APP) e de Unidades de Conservação (UC). As áreas de preservação permanente são locais protegidos pela legislação ambiental, que aparecem cobertas por remanescentes de vegetação nativa ou pouco modificadas pelo ser humano, com a função ambiental de preservar os recursos naturais, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade. Nessas áreas não se admite usos de atividades econômicas, excetuados aqueles de baixo impacto e autorizados em lei. As

unidades de conservação são as unidades públicas ou privadas instituídas pelo governo federal, estadual ou municipal, destinadas para preservar a natureza, em que a exploração ou o aproveitamento dos recursos naturais são admitidos de maneira indireta, com exceção dos casos previstos em lei, incluindo ainda, suas zonas de amortecimento.

b) Áreas institucionais que correspondem as áreas militares das forças armadas do Brasil e da Polícia Militar do estado do Rio de Janeiro, regulamentadas em lei.

Parágrafo Único - A ocupação e uso das áreas em territórios de Expansão necessitam de planejamento prévio e serem estimulados e compatíveis com as suas capacidades de suporte ambiental, estando em conformidade com a legislação vigente, para que o desenvolvimento municipal seja otimizado de acordo com a necessidade atual.

Art. 8 As áreas, conforme caracteriza o artigo anterior, permitirão o pleno desenvolvimento da cidade, mediante alternativas para as demandas relativas à restrição de espaço físico adequado para as funções sociais e urbanas

compatibilizando-as com a necessidade de preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental.

Art. 9 Os instrumentos urbanísticos para ordenamento do solo, constantes do TÍTULO II da presente Lei, serão adotados tendo como base os objetivos e diretrizes enunciados, e serão estabelecidos de forma diferenciada para as Áreas de Ocupação obedecendo suas peculiaridades e as necessidades de crescimento ordenado da cidade e prevendo que:

§1º. A instalação de equipamentos urbanos e comunitários, a cargo do Executivo Municipal e dos órgãos estaduais competentes, deverá ser efetuada de forma acordada entre as partes, a fim de se empreender maior racionalidade ao crescimento nos territórios de ocupação consolidados e de expansão urbana dos Distritos.

§2º. Os equipamentos urbanos e comunitários a serem implantados em Zonas de Expansão Urbana, quando estas forem objeto de processo de parcelamento do solo de iniciativa particular, deverão ser de competência do loteador, conforme determinações contidas no CAPÍTULO II, do TÍTULO II, da presente Lei.

TÍTULO II

Dos Instrumentos Urbanísticos para Ordenamento do Solo

Art. 10 Os instrumentos de ordenamento urbanístico serão estabelecidos neste Título, aplicáveis a todo o território municipal, e se referem ao zoneamento, ao parcelamento do solo para fins urbanos, ao uso e ocupação do solo, a outorga de direito de construir e a regularização fundiária.

§1º. Na Macrozona de expansão urbana, para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, se adotará os instrumentos urbanísticos previstos na Constituição Federal e no art. 4º, da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, sem prejuízo de outros meios de intervenção jurídicos, tributários, políticos, administrativos ou financeiros de política urbana.

§2º. Para efeito de aplicação dos instrumentos urbanísticos mencionados no parágrafo anterior, fica estabelecido para o Município, no que for aplicável, o

Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a um, nas Macro Áreas de Usos Urbanos, com determinação de mínimo e máximo, além do qual o direito de edificar ficará sujeito ao pagamento de contrapartida financeira ao ente municipal.

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 11 As zonas, áreas e eixos em que se subdivide o território do município de Arraial do Cabo, são assim caracterizadas:

I- ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE (ZCVS) - É aquela destinada à salvaguarda de espécies nativas que, apesar de endêmicas e/ou ameaçadas de extinção, encontram-se em estado vulnerável de degradação ambiental em consequência de pressão antrópica local, podendo admitir, nos locais desprovidos de vegetação, uso moderado e autossustentado da biota. Nestas zonas serão permitidas ocupações por empreendimentos turísticos, como os da rede hoteleira e resorts e também empreendimento energéticos com fontes renováveis de energia, como a eólica, solar e biomassa. Serão implementadas nestas zonas ferramentas de controle ambiental. São consideradas Zonas de Conservação da

Vida Silvestre as seguintes áreas do município de Arraial do Cabo:

a) ZCVS 1 - Zona de Conservação da Vida Silvestre do Morro do Vigia. Compreende o Morro do Vigia, englobando a Ponta da Cabeça, a antiga calha da Álcalis até a beira da Praia Grande.

b) ZCVS 2 - Zona de Conservação da Vida Silvestre do Morro do Miranda. Compreende o Morro do Miranda, o Morro do Reservatório (Guilhermina) e a encosta Preservada do Morro da Boa Vista.

c) ZCVS 3 - Zona de Conservação da Vida Silvestre do Miguel Couto. Situada no loteamento Miguel Couto.

i. ZEDS 3A - Zona de Conservação da Vida Silvestre do Miguel Couto situado entre a praia do Pontal, e a ZOC 1.

ii. ZEDS 3B - Zona de Conservação da Vida Silvestre do Miguel Couto situado entre a ZOC 1 e a ZR 7.

d) ZCVS 4 - Zona de Conservação da Vida Silvestre Santa Clara. Situada no distrito de Monte Alto, às margens da

RJ-102, englobando o loteamento Santa Clara.

e) ZCVS 5 - Zona de Conservação da Vida Silvestre de Figueira. Situada as margens da Laguna de Araruama, confrontante com a ZEIS 5.

f) ZCVS 6 - Zona de Conservação da Vida Silvestre da Ponta da Acaíra - A. Situada as margens da Laguna de Araruama, estendendo-se desde a Ponta da Acaíra até o limite com a ZR 8.

g) ZCVS 7 - Zona de Conservação da Vida Silvestre da Ponta da Acaíra - B. Situada ao norte do esporão lagunar (ponta).

h) ZCVS 8 - Zona de Conservação da Vida Silvestre da entrada da Lagoa Salgada. Situada entre a ZUC-3 e ZPVS 7.

i) ZCVS 9 - Zona de Conservação da Vida Silvestre Caiçara/Morro do Caixão. Situada entre a ZUC 3 e ZOC 6.

j) ZCVS 10 - Zona de Conservação da Vida Silvestre de Pernambuco. Compreende a área da Ponta da Coroinha em Pernambuco, limitada

entre a Laguna de Araruama e a ZPVS 11.

II- ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO

SUSTENTÁVEL (ZEDS) – Constitui-se de áreas destinadas primordialmente para a implantação de programas e projetos voltados ao desenvolvimento sustentável, residencial e turístico da região, admitindo seu uso moderado.

a) ZEDS 1 – Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável do Pontal do Atalaia. Situada no loteamento do Pontal do Atalaia.

i. ZEDS 1A - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável do Pontal do Atalaia com face voltada para a ZR 1 e enseada marítima.

ii. ZEDS 1B - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável do Pontal do Atalaia com face voltada para as Prainhas do Pontal do Atalaia.

iii. ZEDS 1C - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável do Pontal do Atalaia com face voltada para o Oceano Atlântico.

b) ZEDS 2 - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável Pereira Bastos. Compreende a ocupação dos antigos trabalhadores salineiros da empresa Pereira Bastos, situada entre a ZEDS-3 e a ZR-9.

c) ZEDS 3 - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável Residencial Massambaba. Situada entre ZEDS 4 E ZPVS 5.

d) ZEDS 4 - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável Pescoço Massambaba. Situada entre a ZEDS 3 e ZEDS 5.

e) ZEDS 5 - Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável da Ponta da Massambaba. Constitui-se da área situada no extremo da Ponta de Massambaba, confrontante com a Laguna.

III- ZONA ESPECIAL DE

INTERESSE SOCIAL (ZEIS) - São áreas destinadas predominantemente à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização

fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana. São estas:

a) ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social do Morro da Cabocla. Compreende a ocupação do Morro da Cabocla, incluindo também as vertentes do Morro voltadas para o Centro e para o Bairro Prainha.

b) ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social do Morro do Morro da Boa Vista. Compreende a ocupação do Morro da Boa Vista.

c) ZEIS 3 - Zona Especial de Interesse Social do Sítio Santa Clara. Compreende a ocupação situada as margens da RJ 102 em Monte Alto, circundada pela ZCVS 3.

d) ZEIS 4 - Zona Especial de Interesse Social de Monte Alto. Situada na ocupação mais densa do distrito de Monte Alto, entre a Laguna de Araruama e o Oceano Atlântico.

- i. ZEIS 4A - Zona Especial de Interesse Social do Núcleo Monte Alto. Situada entre a ZR-9 e ZPVS-4.
- ii. ZEIS 4B - Zona Especial de Interesse Social da Área de risco. Situada entre a ZEIS- 4A e ZEIS-4C.
- iii. ZEIS 4C- Zona Especial de Interesse Social do PECS. Situada entre a ZEIS-4B e ZPVS-4.

- e) ZEIS 5 – Zona Especial de Interesse Social do “Verdadeiro Monte Alto”. Situada às margens da RJ 102, circunda pelo cordão de dunas da ZPVS 6.

- f) ZEIS 6 – Zona Especial de Interesse Social de Figueira. Situada no distrito de Figueira, limitada entre a RJ-102 e a Laguna de Araruama.

- g) ZEIS 7 – Zona Especial de Interesse Social Do Recanto do Sabiá. Situada entre o loteamento Caiçara, ZR 14 e a ZPVS 9.

- h) ZEIS 8 – Zona Especial de Interesse Social do Caiçara. Situada entre o loteamento Caiçara, ZR 14 e a ZCVS 9.

- i) ZEIS 9 – Zona Especial de Interesse Social de Pernambuco. Situada no limite do município, no distrito de Pernambuco, limitada entre o município de Araruama e a ZPVS 10.

IV- ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS (ZEN).

- a) ZEN 1- Zona Especial de Negócios do Aeroporto Sul. Localizada as margens da RJ-102 confrontante com os limites do Aeroporto próximo a ZR 8.

- b) ZEN 2 - Zona Especial de Negócios do Aeroporto Norte. Situada entre a ZEN 1 e ZOC 2.

- c) ZEN 3 - Zona Especial de Negócios de Pereira Bastos. Compreende a ocupação dos antigos trabalhadores salineiros da empresa Pereira Bastos, situada entre a ZPVS 6 e a ZEDS 3.

V- ZONA ESPECIAL DE PESCA E INTERESSE SOCIAL (ZEPIS). Áreas destinadas para as atividades de pesca tradicionais, estabelecidas no Acordo de Gestão ou em planejamento específico, assim como manejo e cuidado do material

necessário para esta atividade, ou seja, garantir acesso para os pontos de vigias e trilhas tradicionais de pesqueiros, a puxada de rede, a movimentação de canoas, caícos e desembarque do pescado, assim como a proteção, pesquisa, monitoramento e recuperação ambiental.

- a) ZEPIS 1 - Zona Especial de Pesca e Interesse Social da Praia Grande.
 - i. ZEPIS 1A - Compreende a área, utilizada pelos pescadores, próxima ao início da Orla Flavia Alessandra.
 - ii. ZEPIS 1B - Compreende o pesqueiro localizado a esquerda da Praia Grande até a Ponta da Cabeça, confrontando com a ZH 4.

- b) ZEPIS 2 - Zona Especial de Pesca e Interesse Social da Praia dos Anjos.

- c) ZEPIS 3 - Zona Especial de Pesca e Interesse Social da Prainha.

- d) ZEPIS 4 - Zona Especial de Pesca e Interesse Social da Praia Do Pontal

- e) ZEPIS 5 - Zona Especial de Pesca e

Interesse Social de Monte Alto.

i. ZEPIS 5A - Localizada a leste da ZUR 1A, confrontante com a ZPVS 4.

ii. ZEPIS 5B - Localizada a oeste da ZUR 1A onde encontra-se o píer de Monte Alto.

f) ZEPIS 6 - Zona Especial de Pesca e Interesse Social de Figueira.

VI- ZONA HISTÓRICA (ZH) - Corresponde à área de ocupação tradicional da Cidade, dotadas de atributos históricos, cujas características físicas devem ser preservadas sem impedir a dinâmica dos usos que a demandam, devendo toda construção ou transformação de uso das edificações serem submetidas à análise especial de inserção urbanística. São consideradas como Zonas Históricas do Município de Arraial do Cabo, as seguintes áreas:

a) ZH 1 - Zona Histórica das Ruínas da Álcalis. Localizada no morro do Pontal do Atalaia, compreendendo a área que abriga as ruínas do sistema de adução e captação de água fria da

Cia. Nacional de Álcalis (calha, torre e casa de bomba).

b) ZH 2 - Zona Histórica do Telégrafo. Localizada no Ponto mais alto do Morro do Pontal do Atalaia que abriga as ruínas do antigo telégrafo.

c) ZH 3 - Zona Histórica da Praia dos Anjos. Localizada na Praia dos Anjos composta de prédios e casas históricas. Compreendida da área do Museu Oceanográfico (Espaço Amazônia Azul) até os limites com o Porto do Forno se prolongando pela Rua Vera Cruz até a Rua Damasceno Barreto, fechando com a Rua D. Pedro I.

d) ZH 4 - Zona Histórica da Fortaleza do Sururu. Localizada no Morro do Forno e abriga as ruínas da Fortaleza (Fortin) do Sururu.

e) ZH 5- Zona Histórica das Ruínas do Parque Fabril da Álcalis. Localizada no meio da ZR 4 e abriga as ruínas do Parque Fabril da Cia. Nacional de Álcalis.

f) ZH 6 - Zona Histórica Pereira

Bastos. Localizada na base do espigão da Ponta da Massambaba, compreendendo os galpões de Beneficiamento e estruturas historicamente representativas da antiga Salina Pereira Bastos.

VII- ZONA DE ILHAS COSTEIRAS (ZIC) - Engloba todas as ilhas localizadas no litoral da costa de Arraial do Cabo.

a) ZIC 1 – Zona de Ilha Costeira da Ilha do Pontal. Compreende toda a superfície formada pela Ilha do Pontal localizada a leste do loteamento Miguel Couto.

b) ZIC 2 – Zona de Ilha Costeira da Ilha do Francês. Compreende toda a superfície formada pela Ilha do Francês localizada a sudoeste da Praia Grande.

i. ZIC 2A - Zona de Ilha Costeira da Ilha do Francês. Porção maior de terra.

ii. ZIC 2B - Zona de Ilha Costeira da Ilha do Francês. Porção menor de terra.

c) ZIC 3 – Zona de Ilha Costeira da Ilha dos Porcos. Compreende toda a superfície formada pela Ilha dos Porcos localizada a leste da Praia do Forno.

ZIC 4 – Zona de Ilha Costeira da Ilha do Cabo Frio. Compreende toda a superfície formada pela Ilha do Cabo Frio localizada a sudeste da Praia do Pontal do Atalaia

VIII- ZONA DE INFLUÊNCIA ECOLÓGICA (ZIE) – É aquela composta pela parte aquática correspondente ao espelho, lâmina e fundo das lagoas e brejos, rios e canais naturais, existentes no território do município.

a) ZIE 1 – Zona de Influência Ecológica do Canal da Ácalis. Compreende a uma extensa área, localizada entre ZUC-2 e ZR-5.

b) ZIE 2 – Zona de Influência Ecológica da Lagoa Azul. Compreende a área de antigos maneis da Cia. Nacional de Ácalis, localizada entre as ZOC 2 e ZOC 3.

IX- ZONA DE ORLA (ZO) – Zona destinada para a utilização sustentável de comércios e estacionamentos que agreguem no turismo local, assim como na preservação e ordenamento do acesso as praias.

a) ZO 1 - Zona de Orla da Praia Grande. Localizada entre a ZP 1 e a ZR 1, confrontante com a Praia Grande.

b) ZO 2 – Zona de Orla da Praia dos Anjos. Localizada entre a ZP 5 e a ZR 1, confrontante com a Praia dos Anjos.

c) ZO 3 – Zona de Orla da Prainha. Localizada entre a ZP 7 e a ZR 3, confrontante com a Prainha.

X- ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC) - É aquela que, além de apresentar certo nível de degradação ambiental com menores possibilidades de preservação, fornece condições favoráveis à expansão das áreas urbanas já consolidadas.

a) ZOC 1 - Zona de Ocupação Controlada do Miguel Couto. Engloba as terras ocupadas pelo

loteamento Miguel Couto e tombada pelo INEPAC que se situam na Praia do Pontal, limitando-se com o Município de Cabo Frio.

b) ZOC 2 - Zona de Ocupação Controlada Rosa dos Ventos. Engloba a área no limite de Cabo Frio-Arraial do Cabo, iniciando no final da Avenida Adolfo Beranger Junior até o trevo da RJ-102, margeando o canal da Lagoa de Araruama, abrangendo o loteamento Rosa dos Ventos.

c) ZOC 3 - Zona de Ocupação Controlada Camboinhas. Margeia a RJ-102 confrontando com a ZCVS-13 e a ZIE da Lagoa de Araruama, abrangendo os condomínios Blue Lake e Golden Lake.

d) ZOC 4 - Zona de Ocupação Controlada Village Valtelina. Compreende os loteamentos Recanto das Orquídeas e Village Valtelina.

XI- ZONAS DE PRAIAS (ZP) – Zona destinada para a proteção e utilização das praias, que são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao

mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse da segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica. Sendo permitido, apenas, comércio com licença para atuar nestes locais de acordo com a legislação de ordenamento atual.

- a) ZP 1 – Zona de Praia da Praia Grande.
- b) ZP 2 – Zona de Praia da Praia Brava.
- c) ZP 3 – Zona de Praia da Prainhas do Pontal do Atalaia.
- d) ZP 4 – Zona de Praia da Praia da Ilha do Cabo Frio.
- e) ZP 5 – Zona de Praia da Praia dos Anjos.
- f) ZP 6 – Zona de Praia da Praia do Forno.
- g) ZP 7 – Zona de Praia da Prainha.
- h) ZP 8 – Zona de Praia da Praia do Pontal.
- i) ZP 9 – Zona de Praia da Praia de

Monte Alto.

- j) ZP 10 – Zona de Praia da Praia de Figueira.
- k) ZP 11 – Zona de Praia da Praia de Pernambuco.

XII- ZONAS PORTUÁRIAS - (ZPORT's) – Zona destinada às instalações e operações portuárias, visando o exercício das atividades de movimentação ou armazenagem de mercadorias e movimentação de passageiros, destinados ou provenientes de transporte aquaviário.

- a) ZPORT 1 - Compreende as instalações do Porto do Forno e da Marina Pública dos Pescadores.
- b) ZPORT 2 – Compreende a área do Píer localizada no encontro da praia do Pontal com o sopé do Morro do Miranda.

XIII- ZONAS DE PRESERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE (ZPVS) - São zonas destinadas a salvaguarda da biota nativa por meio da proteção de espécies residentes, migratórias, raras, endêmicas, e/ou ameaçadas de extinção, bem como a

garantia de perenidade dos recursos hídricos, das paisagens e belezas cênicas, da biodiversidade e de sítios arqueológicos.

- a) ZPVS 1 - Zona de Preservação da Vida Silvestre do Pontal do Atalaia. Compreende a área abrangida pelo Parque Estadual da Costa do Sol.
- b) ZPVS 2 - Zona de Preservação da Vida Silvestre da Restinga do Pontal. Área que circunda a ZEU 2, englobando os trechos de Dunas e Restingas do Pontal, das áreas tombadas pelo INEPAC limitando-se com o Município de Cabo Frio. Exclui-se desta a área do loteamento Miguel Couto.
- c) ZPVS 3 - Zona de Preservação da Vida Silvestre do Canal Artificial da Cia. de Álcalis. Localizada entre as zonas ZEU 2 e ZUPI 1 e limitada pelo Canal da Álcalis.
- d) ZPVS 4 - Zona de Preservação da Vida Silvestre do Sítio Santa Clara. Compreende área entre as ZEIS 3 e 4, assim como limita-se na Laguna de Araruama e o Oceano Atlântico.

- e) ZPVS 5 - Zona de Preservação da Vida Silvestre da Pereira Bastos. Compreende a Duna situada nos terrenos das Salinas Pereira Bastos em Monte Alto.
- f) ZPVS 6 - Zona de Preservação da Vida Silvestre da Praia de Monte Alto. Compreende o cordão de dunas de Monte Alto situado entre a RJ-102 e o oceano e também a área entre a RJ-102 e a Lagoa de Araruama, na divisa dos distritos Monte Alto e Figueira.
- g) ZPVS 7 - Zona de Preservação da Vida Silvestre da Massambaba. Compreende o trecho de área de preservação da Restinga no interior da APA Estadual.
- h) ZPVS 8 - Zona de Preservação da Vida Silvestre do Brejo Grande. Compreende toda a área do Brejo Grande, localizado próximo ao loteamento Recanto do Sabiá.
- i) ZPVS 9 - Zona de Preservação da Vida Silvestre da Ponta da Acaíra. Compreende parte da Ponta da Acaíra a norte da área do Brejo Grande.
- j) ZPVS 10 - Zona de Preservação da Vida Silvestre da Pernambuco. Compreende área de Preservação no distrito de Pernambuco pertencente à APA Estadual da Massambaba.
- XIV- ZONA RESIDENCIAL (ZR) – É aquela onde prevalece o uso residencial unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar, com atividades de apoio ou complementares a esse uso, controladas quanto ao incômodo e impacto.
- a) ZR 1 - Zona Residencial Centro. Compreende especificamente a área urbana consolidada de Arraial do Cabo.
- i. ZR 1A - Zona Residencial Centro. Contém os bairros: Centro, Praia dos Anjos, Baleia, Macedônia, Canaã, Praia Grande e Sítio.
- ii. ZR 2B - Zona Residencial Orla Praia dos Anjos. Zona confrontante com a ZO 2.
- b) ZR 2 - Zona Residencial da Prainha. Compreende a área urbana consolidada do Bairro da Prainha.
- c) ZR 3 - Zona Residencial da Rebeche. Compreende as áreas limitadas entre a Rua Rebeche e o Morro da Boa Vista.
- d) ZR 4 - Zona Residencial Ruínas Álcalis. Compreende a poligonal entre a ZUESP-1 e ZCVS-2.
- e) ZR 5 - Zona Residencial do Canal da Álcalis. Localizada as margens do Canal da Álcalis ZIE-1
- f) ZR 6 - Zona Residencial Village do Pontal. Compreende a poligonal delimitada entre RJ-140, Avenida Brasil e a Alameda das Casuarinas.
- g) ZR 7 - Zona Residencial Salinas. Localizada próxima a ZPVS-2
- h) ZR 8 - Zona Residencial do Aeroporto. Localizada entre a ZEN-1 e ZR-7
- i) ZR 9 - Zona Residencial Aroeiras. Compreende as áreas dos condomínios Summer Beach, Lagoa Azul e loteamento Aroeira.
- j) ZR 10 - Zona Residencial de Figueira. Compreende o núcleo urbano do distrito de Figueira,

incluindo os Loteamentos Parques das Garças, Parque das Gaivotas, até os limites da APA Estadual da Massambaba.

- k) ZR 11 - Zona Residencial Salinas de Figueira. Localizada entre a ZR 10 e ZR 11.
- l) ZR 12 - Zona Residencial Novo Arraial. Localizado as margens da lagoa e próxima a ZPVS-9. Compreende o loteamento Novo Arraial.
- m) ZR 13 - Zona Residencial da Acaíra. Situada entre a Laguna de Araruama e a ZPVS 9.
- n) ZR 14 - Zona Residencial Caiçara A. Compreende o loteamento Caiçara, localizado entre a ZPVS 8 e a ZR 15.
- o) ZR 15 - Zona Residencial Caiçara B. Compreende o loteamento Caiçara, localizado entre a ZCVS 9 e a ZR 14.
- p) ZR 16 - Zona Residencial Condomínio Caiçara. Localizada próxima a ZPVS-9

XV- ZONAS DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO (ZUC) – Estas zonas se referem exclusivamente as UC's Municipais. Suas definições e categorias de unidades de conservação deverão seguir as disposições do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei 9.985/2000 - SNUC) e suas alterações.

- a) ZUC 1 - Zona de Unidades de Conservação da APA do Morro da Cabocla. Compreende a área dos morros da Cabocla e do Forno até os limites da ZEIS 1 e ZPORT 1.
- b) ZUC 2 – Zona de Unidades de Conservação do Parque Natural da Restinga de Massambaba e REBIOS das Orquídeas e do Brejo do Jardim. Engloba o Parque Natural criado pelo Decreto nº 1895 de 29/03/10 e as REBIOS das Orquídeas e do Brejo do Jardim citadas pela Lei Orgânica Municipal. Tem início no Sítio Arqueológico Massambaba I, II e III, margeando o antigo canal artificial da Cia. Nacional de Álcalis, compreendendo trecho da Restinga de Massambaba até o limite da ZPVS 4.

- c) ZUC 3 - Zona de Unidades de Conservação da REBIOS Lagoa Salgada e Brejo dos Espinhos. Compreende a área entre os distritos de Figueira e Pernambuco onde se encontram os brejos da Lagoa Salgada e o brejo dos Espinhos, situado entre a ZPVS 7 e ZCVS 7.

ZONA DE USO ESPECIAL (ZUESP) – Destina-se a utilidade pública. O uso pode ser permitido por projetos de interesse público e/ou de utilidade pública mediante a apreciação e aprovação da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade.

- a) ZUESP 1 – Zona de Uso Especial da Praia Grande. Área degradada pelos rejeitos químicos da Praia Grande em frente a ZEU 1.
- b) ZUESP 2 - Zona de Uso Especial da BPRV. Área onde possui o posto de Polícia Rodoviária em Arraial do Cabo.
- c) ZUESP 3 – Zona de Uso Especial do Cemitério. Área onde será o futuro cemitério.

d) ZUESP 4 – Zona de Uso Especial da ETR. Área onde localiza-se a Estação de Transbordo e Tratamento de Resíduos.

e) ZUESP 5 – Zona de Uso Especial de Monte Alto. Área da elevatória de Monte Alto.

XVI- ZONA DE USO RECREATIVO (ZUR) – Zona destinada para garantir espaço unicamente recreativo para a população, não sendo permitidas grandes intervenções para manter a natureza do local. Admite-se projetos que melhorem a experiência de recreação, diversão e/ou projeto social adequado para o local.

a) ZUR 1 - Zona de Uso Recreativo de Monte Alto.

i. ZUR 1A, compreende área localizada entre as ZEP 5A e ZEP 5B.

ii. ZUR 1B, compreende área confrontante a norte da ZR 5 e parte da ZEDS 2.

b) ZUR 2 - Zona de Uso Recreativo de Figueira.

i. ZUR 2A, compreende área localizada no início do distrito Figueira, a oeste da ZPVS 6.

ii. ZUR 2B, localizada entre a ZEP 6 e a ZCVS 6.

c) ZUR 3 - Zona de Uso Recreativo da Pernambuco.

XVII- ÁREAS DE RISCO (AR) – São áreas impróprias à ocupação humana. São locais de alta declividade, sujeitas à inundação, alagamentos, erosão, ressacas e outros fenômenos da natureza que ponha em risco à vida da população.

XVIII- ÁREAS INSTITUCIONAIS (AI) – Áreas onde se localizam instalações pertencentes à União, cujos parâmetros de utilização são os previstos para a ZR-1.

XIX- Eixos Comerciais (EC) - São aqueles onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificados e controlados de acordo com as intensidades e níveis de incômodo e impacto. Admitida a presença do uso residencial e de

atividades econômicas reguladas segundo seus níveis de impacto.

a) Eixo de Comércio 1 (EC 1): Central.

b) Eixo de Comércio 2A (EC 2A): Roberto Silveira 01.

c) Eixo de Comércio 2B (EC 2B): Roberto Silveira 02.

d) Eixo de Comércio 3 (EC 3): Liberdade.

e) Eixo de Comercio 4 (EC 4): José Pinto.

f) Eixo de Comercio 5 (EC 5): Manoel Duarte.

g) Eixo de Comercio 6A (EC 6A): Orla da Praia Grande.

h) Eixo de Comercio 6B (EC 6B): Miguel Ângelo.

i) Eixo de Comercio 7 (EC 7): Pista Alternativa.

j) Eixo de Comercio 8 (EC 8): Avenida Brasil

- k) Eixo de Comercio 9 (EC 9): RJ-140 Caminho para Cabo Frio
- l) Eixo de Comercio 10 (EC 10): RJ - 102 Caminho Aeroporto.
- m) Eixo de Comercio 11 (EC 11): RJ - 102 Eclusa.
- n) Eixo de Comércio 12 (EC 12): Blue e Golden Lake.
- o) Eixo de Comercio 13 (EC 13): Monte Alto.
- p) Eixo de Comercio 14 (EC 14): Massambaba existente.
- q) Eixo de Comercio 15 (EC 15): Massambaba retificada.
- r) Eixo de Comercio 16 (EC 16): Figueira.
- s) Eixo de Comercio 17 (EC 17): Novo Arraial.
- t) Eixo de Comercio 18 (EX 18): Sabiá.
- u) Eixo de Comércio 19 (EC 19): Caiçara.

- v) Eixo de Comércio 20 (EC 20): Pernambuco.

Parágrafo Único: As disposições dos parâmetros urbanísticos pertinentes aos eixos de comércio serão aplicadas a todos os lotes, após o loteamento da área, que tenham testada para seu respectivo eixo, independentemente da sua profundidade.

CAPÍTULO II

Do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos

SEÇÃO I

Modalidades do Parcelamento do Solo

Art. 12 O parcelamento do solo para fins urbanos será efetuado obedecendo as normas urbanísticas municipais constantes desta Lei, além daquelas instituídas pela Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Estadual nº 1.130 de 12 de fevereiro de 1987 e Decreto nº 9.760 de 11 de março de 1987.

Art. 13 O parcelamento do solo para fins urbanos no território municipal somente será permitido em áreas urbanas, assim consideradas por esta Lei.

Parágrafo Único - Após sofrerem o Parcelamento do Solo, mediante projeto aprovado e também as obras de infraestrutura necessária as Zonas de Expansão Urbana (ZEU) e Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) se transformarão em ZOC.

Art. 14 Não será permitido o parcelamento do solo:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III- em terrenos com declividade igual ou superior a 45 graus (100%), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

IV- em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;

V- em Zonas de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS), conforme estabelecidas nesta lei;

VI- em Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) contidas na APA Estadual de Massambaba, conforme Plano de Manejo (Decreto nº 41.820 de 16 de abril de 2009).

VII- em áreas de preservação permanente/ecológicas, florestas e demais formas de vegetação nativas com restrições, conforme estabelecidos na Lei 12.561 de 25 de maio de 2012 e na Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, em áreas protegidas por legislação específica federal, estadual e municipal, no que couber, e em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

VIII- nas Áreas Especiais de Interesse do Estado conforme Art. 11 do decreto estadual nº 9.760 de 11 de março de 1987.

IX- na faixa de segurança, ou seja, na extensão de trinta metros a partir do final da praia, nos termos do art. 1º, § 3º da Lei Nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

X- costões rochosos (inclusive aglomerados de matacões resultantes de afloramentos rochosos ou erosão dos costões), restingas, manguezais, pontas litorâneas e praias.

XI- em espaços territoriais especialmente protegidos com vedação legal, tais como unidades de conservação (UC's) de proteção integral e unidades de conservação de uso sustentável, cujos objetivos sejam incompatíveis com a urbanização ou construções;

XII- nas unidades especiais identificadas nesta lei, ou que venham a ser posteriormente reconhecidas, como áreas de preservação, de proteção, ou recuperação em decorrência de suas características naturais e de seu inequívoco interesse ecológico, paisagístico, cultural e arqueológico;

XIII- em áreas de uso restrito, com inclinação entre 25º e 45º, nas quais é vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social, conforme Art. 11 da Lei 12.561 de 25 de maio de 2012 e Plano Diretor municipal.

XIV- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

Art. 15 O parcelamento do solo poderá ser executado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições legais pertinentes.

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou aplicação dos já existentes.

§3º. Nos casos dos projetos de desmembramento que utilizem vias trafegáveis existentes por mais de 50 anos e, ainda não oficializadas, estas vias serão consideradas amplamente utilizadas e

deverão ser doadas à Municipalidade, excluídas das áreas de doação de áreas públicas mencionadas no Art. 78.

§4º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos, definidos por esta lei, para a zona em que se situe.

§5º. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 16 Na faixa de 200 metros, seguida às faixas non aedificandi de 100 metros de proteção em torno dos lagos, lagoas e reservatórios serão permitidos o parcelamento em lotes de 1000 (mil) m², no mínimo, podendo ser exigidos lotes maiores, a critério do órgão competente.

Parágrafo Único – Na faixa de proteção, descrita no caput do artigo, serão permitidas exclusivamente

construções unifamiliares, cuja ocupação deverá ser de 20% (vinte por cento).

SEÇÃO II

Requisitos do Parcelamento do Solo

Art. 17 Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I- às áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II- ao longo das águas correntes; dormentes; faixas de domínio das rodovias; e dutos, bem como ao longo da linha divisória entre a área do loteamento e outra alcançada por ato que lhe reserve à Preservação, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 m (quinze metros) de cada lado, (exceto para a divisa com terrenos protegidos prevalecendo um lado somente), salvo por maiores exigências da legislação específica;

III- as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

IV- o acesso às praias deverá ser livre, sendo feito através de servidões de 3,00m (três metros) de largura mínima, e não poderão servir de acesso a nenhuma das unidades lindeiras.

V- numa quadra qualquer, a maior dimensão não deverá ultrapassar 300m (trezentos metros).

VI- a faixa de tráfego em cada logradouro e o passeio requerido está estabelecida no quadro anexo.

VII- nenhum terreno do loteamento poderá ser acessado diretamente por rodovia, requerendo para tal a adoção de logradouro marginal para inserção no loteamento.

Art. 18 A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba a ser parcelada.

§1º. Nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m², esta porcentagem poderá ser reduzida à juízo do executivo municipal.

§2º. No caso de loteamento da porcentagem dos 35% (trinta e cinco por cento) mencionados, até 15% (quinze por cento) serão destinados ao sistema viário e pelo menos 20% (vinte por cento) destinar-se-ão à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público

§3º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§4º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§5º. Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

§6º. Constituem áreas públicas:

I- o sistema viário;

II- as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários;

III- os espaços livres de uso público;

§7º. As áreas não edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas.

§8º. O Executivo Municipal poderá recusar parcial ou integralmente o posicionamento dos terrenos destinados a municipalidade, podendo inclusive aceitar que parte dos lotes sejam permutados por outros localizados em região distinta do território municipal, se assim for do interesse.

§9º. Havendo interesse do Poder Executivo por lotes de menor dimensão, este deverá manifestar-se durante a fase da consulta prévia, comunicando ao proprietário do loteamento a respeito da adoção de lote menor que o previsto para a zona em questão, destinado a cota de doação à municipalidade, porém nunca inferior ao mínimo de 280m² com testada de 14,00m, devendo para tal, ser

previamente definida a localização dos mesmos em acordo entre o proprietário do loteamento e o Executivo Municipal, contribuindo para não descaracterizar o empreendimento quanto as suas finalidades e organização urbana.

§10º. Havendo interesse do proprietário do loteamento e com anuência do Executivo Municipal, da área efetivamente loteada, integrante do somatório das quadras de lotes, até 35% poderá ser constituída por lotes de área mínima igual a metade do previsto para a zona em questão, limitado o lote mínimo em 250m², a fim de atender a demanda por lotes destinados a unidades residenciais uni ou bi familiar, onde não será permitido gabarito diferente de dois pavimentos mais cobertura nos locais onde o zoneamento permita a cobertura, e parâmetros de utilização semelhantes aos da ZR-1.

Art. 19 O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Art. 20 O loteamento deve ser entregue com a seguinte infraestrutura urbana implantada, observadas a legislação municipal e as normas das concessionárias:

I- sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, e colocação de guias e sarjetas em todas as vias de circulação de veículos;

II- iluminação pública das vias de circulação de veículos e de pedestres, e dos espaços públicos;

III- pavimentação de todas as vias de circulação de pedestres, preferencialmente com material permeável, podendo as laterais ser ajardinadas, assim como atender a legislação e normas técnicas de acessibilidade vigentes;

IV- pavimentação de todas as vias de circulação de veículos;

V- passeio público pavimentado, preferencialmente com material permeável, em ambos os lados das vias de circulação de veículos, com guia rebaixada ouombo-faixa nos cruzamentos para

acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

VI- ciclovias e ciclo faixas pavimentadas e sinalizadas;

VII- praça pública;

VIII- rede de esgotamento sanitário;

IX- rede de abastecimento de água potável;

X- rede de distribuição de energia pública e domiciliar, implantada na faixa de serviço e por meio de dutos enterrados sob os passeios públicos;

XI- arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias de circulação de veículos, no mínimo em 1 (um) de seus lados e no canteiro central, quando previsto;

XII- proteção contra erosão das áreas terraplenadas.

§1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deve prever equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§2º. Para o atendimento das exigências de projeto da rede de esgotamento sanitário e de águas pluviais, quando a topografia da área objeto do projeto de parcelamento exigir, deve ser prevista a reserva de faixa não-edificável com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), destinada à passagem de dutos de um lote para outro, podendo utilizar os recuos previstos nesta Lei, assim como as áreas livres internas aos lotes.

§3º. As faixas previstas no § 2º deste artigo devem ser gravadas como servidão de passagem e averbadas nas matrículas dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis.

§4º. O Executivo Municipal, poderá exigir do loteador a execução de outras obras de equipamentos urbanos e comunitários, principalmente em parcelamento situados em Áreas de Expansão Urbana.

§5º. O Conselho deverá ser ouvido, caso o Executivo Municipal decida-se por maiores exigências com respeito aos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 21 Os passeios públicos devem ser implantados concomitantemente às vias de circulação e devem observar aos seguintes requisitos:

I- condições adequadas de acessibilidade, especialmente; na faixa livre, constituindo-se por superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;

II- inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua, sem a presença de degraus;

III- no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

IV- faixa de serviços junto à guia, onde devem ser conduzidos os dutos de serviços e onde deve se dar o rebaixamento para fins de acesso de veículos às edificações, salvo por orientação do órgão competente;

V- arborização implantada na faixa de serviço, acompanhada de ajardinamento de acordo com o conceito de calçada verde, obedecendo, para o plantio, o

espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos pelo órgão ambiental competente;

Art. 22 O Poder Executivo poderá posteriormente baixar normas complementares às constantes nesta Lei, para melhor adequação da legislação municipal às normas estaduais e federais.

SEÇÃO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 23 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto de loteamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§1º. Os projetos de loteamento serão apresentados em duas cópias, pelo menos, de uma planta geral na escala 1:5.000 e uma planta detalhada do projeto na escala 1:1.000

§2º. Os desenhos conterão pelo menos:

I- divisas das propriedades perfeitamente definidas;

II- a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

III- a demarcação das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público com respectivas dimensões;

IV- as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

V- o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

VI- os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VII- curvas de nível de metro em metro;

VIII- a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

IX- construções existentes;

X- indicação das servidões especiais que eventualmente gravam os lotes ou edificações;

XI- localização dos arruamentos vizinhos e todo o perímetro do loteamento;

XII- localização de área "NON AEDIFICANDI";

XIII- recuos exigidos, devidamente cotados;

XIV- localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;

XV- áreas arborizadas e pontos de interesse paisagístico e áreas da preservação permanente;

XVI- a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto.

XVII- indicações do norte;

XVIII- tabela, contendo, no mínimo: área total da gleba; área total alienável e percentual sobre área total; áreas doadas a Prefeitura Municipal, área total doada e percentual sobre área total; área "NON AEDIFICANDI"; extensão das vias; área ocupada pelos logradouros e percentual sobre a área total; área não alienável, com especificação de uso.

§3º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I- a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II- as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III- a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV- a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§4º. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos deverão constar no projeto e no memorial descritivo, não podendo ter sua destinação alterada pelo loteador e passarão ao domínio do Poder Público, quando executado o parcelamento.

§5º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

SEÇÃO IV Do Projeto de Desmembramento

Art. 24 Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei 6.766/79, certidão negativa de tributos municipais e planta do imóvel.

§1º. Os projetos de desmembramento serão detalhados na escala 1:1.000, e serão apresentados em duas cópias, contendo:

I- divisas da propriedade, perfeitamente definidas;

II- arruamentos vizinhos a todo o perímetro da propriedade a ser desmembrada;

III- construções existentes;

IV- subdivisão em lotes, com respectivas áreas, remuneração e dimensões;

V- recuos exigidos devidamente cotados;

VI- indicação da área destinada a doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no Art. 65 desta Lei;

VII- indicação das servidões e restrições que eventualmente gravam os lotes ou edificações;

VIII- localização das áreas "*NON AEDIFICANDI*";

IX- indicação do Norte.

X- a indicação do tipo de uso predominante no local;

§2º. No caso da ZR 2, EC 1, 2, 3, 4 e 6, para efeito de desmembramento, será admitido lote mínimo com 210m² com testada mínima de 7,50m.

Art. 25 Os desmembramentos que contemple uma ou mais parcelas de terra, com área compreendida entre duas vezes o lote mínimo para a zona em questão e 15000 m², nas áreas localizadas fora do distrito centro, descrito no § 1º do Art. 78, inclusive as inseridas em qualquer APA, deverão doar ao município, por ocasião de sua aprovação, parcela de terra fora de seus limites, equivalente a 13% da área total da gleba a ser desmembrada, admitido permuta por outra área nas imediações,

sem prejuízo dos objetivos e a juízo do Executivo Municipal, exceto se esta tenha sido objeto de inclusão no cálculo de doações em parcelamentos anteriores, devidamente comprovado.

SEÇÃO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 26 Os projetos de loteamento e desmembramento deverão obedecer às normas estabelecidas por esta Lei, especialmente no que diz respeito aos lotes mínimos estabelecidos por zona e os demais parâmetros incidentes sobre o lote, conforme previsto no Quadro anexo.

Parágrafo Único - Para utilização do terreno de acordo com os quadros anexos, partes integrantes desta Lei, deverão ser observadas a altura máxima, o número de pavimentos, a área mínima, a testada mínima, taxa de ocupação, afastamentos, plano de alinhamento (P.A.) estacionamento e demais parâmetros previstos nos referidos quadros, por zona em questão, estabelecidos por esta Lei.

Art. 27 A Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 apresenta as

normas referentes ao registro dos parcelamentos, dos contratos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, assim como disposições penais, que deverão ser integralmente obedecidas, além das demais.

Art. 28 Qualquer projeto de parcelamento do solo ou de urbanização dependerá sempre da anuência prévia da Prefeitura Municipal, respeitado o disposto nesta Lei e na legislação complementar pertinente.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal fiscalizará no que lhe couber, no estrito cumprimento das normas relativas às atividades referidas no “caput” deste artigo, orientando o interessado sobre as exigências urbanísticas e técnicas da legislação.

Art. 29 A tramitação dos processos de loteamento e desmembramento compreenderá as seguintes etapas:

I- solicitação por parte do interessado, à Prefeitura Municipal através de formulário próprio acompanhado da planta do imóvel, de

diretrizes para o projeto, obedecidas as prescrições desta Lei;

II- elaboração e apresentação, para exame e aprovação, do projeto à Prefeitura Municipal, em estrita observância às diretrizes fixadas na etapa anterior, acompanhado do respectivo título de propriedade do imóvel;

III- expedição de licença e assinatura pelo proprietário de termo de compromisso, onde serão fixadas todas as obrigações relativas à implantação e infraestrutura e doação de áreas públicas;

IV- vistoria e expedição de certidão de conclusão das obras conforme especificações do projeto e do termo de compromisso.

Art. 30 A Prefeitura Municipal expedirá licença para parcelar num prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrada do pedido.

Parágrafo Único - A licença terá prazo de validade de 06 (seis) meses para o início das obras.

Art. 31 Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I- quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II- quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III- quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 32 Os projetos de parcelamento do solo, seja de loteamento ou desmembramento, deverão cumprir os prazos para os registros conforme estabelece a Lei Federal n.º 6.766, sob pena de caducidade de aprovação.

Parágrafo Único – Os Cartórios de Registro de Imóveis deverão ser informados sobre a legislação municipal vigente, imediatamente após sua aprovação.

SEÇÃO VI

Das Áreas Verdes

Art. 33 São reconhecidos como área verde urbana os espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação e lazer (tais como parques e praças urbanas, campos, zonas esportivas, áreas verdes ornamentais), melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

Art. 34 O poder público municipal contará, para o estabelecimento de áreas verdes urbanas, com os seguintes instrumentos:

I- o exercício do direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes, conforme dispõe a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II- o estabelecimento de exigência de áreas verdes nos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura;

III- Aplicação em áreas verdes de recursos oriundos da compensação ambiental.

Art. 35 O Município deverá elaborar um plano municipal de arborização urbana como instrumento que norteie a gestão e diretrizes ambientais municipais, visando integrar programas, projetos e ações em conformidade com as normas ambientais vigentes, especialmente a Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica), regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.660/2008, a assegurar a proteção e restauração da arborização local, e da Agenda Ambiental Municipal.

Art. 36 O Município poderá permutar áreas verdes de novos parcelamentos ou exigir compensações

ambientais de empreendedores privados de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental para aquisição, implantação ou qualificação de áreas verdes, em locais definidos pelo Conselho competente conforme Art. 105 do Plano Diretor (LCP nº12 de 31 de dezembro de 2022).

Art. 37 A implantação de um sistema de áreas verdes qualificando os espaços, com base em projetos de paisagismo, destinados à recreação e à preservação da vegetação existente poderá ser voltado para a regularização fundiária das Unidades de conservação municipais existentes e ao fortalecimento dos Corredores Ecológicos, contemplados no Plano Municipal para Conservação e Recuperação da Mata Atlântica.

SEÇÃO VII

Da Regularização Fundiária

Art. 38 Constituem objetivos da REURB:

IV- criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

V- concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

VI- prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

Parágrafo Único - Para fins da Reurb, poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

Art. 39 Os projetos de regularização fundiária seguirão o disposto nas LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, Decreto 9310/2018 e leis Lei municipal específica.

Art. 40 A Regularização Fundiária não está condicionada a existência de ZEIS.

CAPÍTULO III

Da Ocupação Do Solo

SEÇÃO I

Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 41 Para o ordenamento da ocupação nas zonas, são aplicáveis os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

I- Área mínima do lote, ou lote mínimo, expresso em metros quadrados (m²);

II- Área máxima do lote, ou lote máximo, expresso em metros quadrados (m²);

III- Taxa de Intervenção (TI): percentual expresso pela relação entre o somatório das áreas abaixo relacionadas, com a área do lote ou terreno:

a) taxa de ocupação máxima (TO): percentual expresso pela relação entre a área de projeção inferior e superior da edificação, ou das edificações, com o plano horizontal da área do lote ou terreno;

b) taxa de área impermeável máxima (AI): área constituída de revestimento impermeável, descontado desse índice o percentual da Taxa de Ocupação, tais como: quadra de esportes, piscina, cisterna,

deck, construção em subsolo independente das demais áreas, estacionamento e via de acesso, entre outros,

c) taxa de área permeável máxima (AP): a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável;

IV- Taxa de Preservação mínima (TP): percentual expresso pela relação entre a área contínua de vegetação a ser preservada, ou recuperada (com implantação de vegetação nativa ou exótica), com a área do lote ou terreno;

V- Testada mínima do lote: dimensão mínima do limite frontal para o logradouro público, expressa em metros lineares (m);

VI- Afastamentos mínimos: distâncias ortogonais, medidas em metros lineares, entre o limite externo de projeção horizontal da edificação, deck e terraço e as divisas do lote, podendo ser de frente, laterais e de fundos.

VII- Alturas máximas: dos pavimentos, dos equipamentos e máxima total, expresso em metros lineares (m);

VIII- Plano de alinhamento (PA);

IX- Largura da faixa de tráfego;

X- Largura mínima do passeio;

XI- Coeficientes de aproveitamento: mínimo, básico e máximo;

§1º. As dimensões mínimas dos lotes, inclusive suas variantes indicadas no corpo desta Lei e nos quadros anexos, estão relacionadas a intensidade dos usos permitidos, áreas mínimas, testadas e outros parâmetros, estabelecidos por zonas e eixos, de acordo com o uso que predomina.

§2º. Na hipótese da área de terra objeto do projeto, ser constituída por mais de um terreno, estes deverão estar oficialmente lembrados, com indicação da respectiva matrícula e averbação do Registro de Imóveis.

§3º. O exercício do direito de construir com gabaritos mais permissíveis, deverá,

quando for o caso, atender ao disposto no Art. 43 e seus parágrafos, sempre em conformidade com o estabelecido no quadro anexo, por zona, área mínima e outros parâmetros, com destaque para os novos alinhamentos estabelecidos pela implantação do PA - Plano de Alinhamento – que visa assegurar passeios e vias de tráfegos mais adequados a intensidade da ocupação pretendida, nas zonas e eixos em questão.

§4º. Com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, bifamiliar, misto ou comercial previsto para a Zona ou Eixo, com gabarito máximo de dois pavimentos mais a devida porcentagem da taxa de ocupação no terceiro pavimento - para uso da cobertura - todas as demais deverão comprovar por meio de certidão ou outro documento específico, à juízo do Órgão Municipal encarregado da aprovação de projetos, que os Órgãos Públicos ou Concessionários de Serviços, de abastecimento de água; energia elétrica; telefonia; tratamento de esgoto; destino do efluente e coleta de lixo, tem condições de atender a demanda gerada pela carga de utilização, prevista com a implantação do projeto proposto, sem os quais não será permitida aprovação, até

que outra solução proposta, seja analisada e aprovada pelos Órgãos afins, não constituindo direito a aprovação e a licença de construção, pois que é ressalvada a prerrogativa do Poder Executivo em conceder a aprovação, quando julgar atendidos o disposto nesta Lei e outras vinculadas, ficando garantido ao interessado, no entanto, acesso a recurso encaminhado ao Conselho Municipal competente, conforme art. 105 do Plano Diretor, em caráter de apreciação das alternativas propostas, que deverá valer-se dos recursos técnicos necessários, à cargo do interessado, para apreciação da matéria, aconselhando o Executivo no encaminhamento das questões.

§5º. O Executivo Municipal, quando julgar viável, poderá apreciar alternativas para solução das demandas ao cargo dos Órgãos ou Concessionários - sempre com a aprovação destes - que estiverem impossibilitados do pronto atendimento, destacando meios para tratamento de água potável ou servidas e seu posterior destino, sem prejuízo das demais normas de outras instâncias do poder público incidentes de que trata o parágrafo anterior.

§6º. Quando a taxa de ocupação não for utilizada no seu limite máximo, a porcentagem não edificada poderá ser convertida para a taxa impermeável ou permeável.

Art. 42 Nas Zonas de Orla, quando de interesse público, podem ser utilizados os parâmetros urbanísticos da zona adjacente.

Art. 43 Os parâmetros de uso e ocupação do solo, específicos para cada uma das zonas em que se compõe o território municipal, estão estabelecidos nos Quadros I, II e III anexos a presente Lei.

Parágrafo Único: Os parâmetros para projetos em áreas públicas podem ser diferentes aos estabelecidos nos quadros em anexo, mas não contrariando normas técnicas específicas ou outras legislações estadual e federal e aprovação do conselho unificado.

SEÇÃO II

Dos Afastamentos

Art. 44 Fica denominado recuo frontal não indenizável, o recuo para o

logradouro público, estabelecido pelo novo alinhamento inclusive, observado o quadro anexo, no qual não será permitida utilização, exceto o disposto no parágrafo 3º do art. 63.

§1º. A aprovação e execução de projeto, com base nesta Lei, diferente para mais, em relação ao gabarito de dois pavimentos mais cobertura, previsto para unidade bi familiar, comercial ou mista, fica condicionada a demarcação do novo posicionamento do limite do terreno, com base no PA (Projeto de Alinhamento), onde couber.

§2º. A permissão do uso do terreno nos termos desta Lei intensifica a ocupação, estabelecendo novas diretrizes para adequação ao proposto, exigindo a adoção de nova demarcação de alinhamento para as ruas, de forma a atender as exigências de tráfego de pessoas nos passeios e veículos na faixa de rolamento. A redefinição do alinhamento visa de forma lenta, gradual e permanente, constituir uma alternativa de melhoria nas vias de circulação de veículos e pedestres, de forma a contribuir efetivamente na busca por solução para a questão do estacionamento, tanto para moradores

como para visitantes, bem como atender, de forma imediata, ao Plano Municipal de Arborização.

§3º. A demarcação do PA, condição *sine qua non* para uso do gabarito diferenciado em relação ao parágrafo primeiro, implica em ceder à municipalidade, uma parcela do terreno, quando for o caso, que passa a integrar o logradouro público, renunciando a qualquer tipo de indenização ou compensação, por si e seus sucessores.

§4º. O Executivo Municipal poderá estabelecer a seu juízo, a forma que melhor atender os propósitos que assegurem a doação de que trata o parágrafo anterior, sendo que na falta deste, deverá ser observado a transferência do espaço necessário a melhoria da urbanização, por meio de Termo de Compromisso de Doação ao Logradouro, passado por Documento próprio e devidamente averbado na matrícula do imóvel, garantindo o fiel cumprimento de todo o seu teor, inclusive pelos sucessores, de maneira que esteja garantida, de forma clara e inequívoca, a concordância com a transferência e a renúncia por qualquer tipo de indenização e/ou compensação, devendo a

demarcação da faixa, constar da planta de situação do projeto, constando todas as medidas da situação atual e futura, incluindo a demarcação da obra, mencionando na planta de situação do projeto, a concordância com a doação, pois que tem conhecimento prévio do disposto nesta Lei sobre o assunto, indicando também os dados relativos ao Registro de Imóveis, que permitam a localização e o conhecimento a qualquer tempo, do disposto no Termo de Doação para com o logradouro público, admitido a inclusão dessas referências por escrita legível de próprio punho do proprietário do terreno, na hora e local indicado pela Prefeitura, salvo melhor alternativa regulamentada, assinando durante a aprovação definitiva do projeto, no caso de haver aprovação prévia da Prefeitura em caráter precário, em vista do cumprimento de outras exigências em outras instâncias fora do âmbito municipal, quando então deverá ser juntado ao final da aprovação o Termo devidamente averbado no Registro de Imóveis, o que após cumprido permitirá a emissão da Licença de Construção.

§5º. A pavimentação total ou em parte, na construção ou recuperação do passeio

público, em particular aquele resultante do novo alinhamento, de acordo com o padrão oficial, é de responsabilidade do proprietário do lote a ele adjacente ao final da obra, junto com a arborização.

§6º. A concessão do Habite-se, Aceite de Obras e outros documentos relativos ao terreno ou ao proprietário, ainda que referente a outros imóveis no município, bem como a inclusão, alteração no Cadastro de Inscrições Imobiliárias do IPTU fica condicionada, dentre outras exigências ao fiel cumprimento das disposições relativas ao novo alinhamento, a liberação do passeio pavimentado na medida prevista nesta Lei e a arborização.

§7º. Quando, por iniciativa do poder público, por qualquer razão, o proprietário for dispensado do compromisso da arborização, de forma definitiva ou temporária, tal situação se constituirá em mera liberalidade, à juízo do executivo Municipal.

§8º. A arborização do passeio público é de responsabilidade do proprietário do terreno a ele adjacente, que a fará sob fiscalização e controle estabelecido pelo

poder público, seguindo procedimentos vigentes.

§9º. Ao proprietário do lote, ou a quem o Poder Público delegar, sob as expensas do primeiro, se fará o plantio seguindo rigorosamente os critérios estabelecidos em padrão adequado ao Plano Municipal de Arborização, observando rigorosamente o posicionamento do plantio no passeio, junto ao a futuro meio fio, de forma a garantir que não haja adiante, a necessidade de remoção de nenhuma árvore ou arbusto, por ocasião do remanejamento real do meio fio, podendo ser exigido ainda o plantio também em outros locais da cidade, à critério do Poder Público, previamente estabelecido durante a aprovação.

§10º. A área de terra incorporada ao logradouro, nos termos acordados, resultante da demarcação do novo alinhamento em relação ao antigo, passa a incorporar-se ao logradouro em frente, guardando, em seu interior, a medida requerida para o novo passeio público e a parcela destinada a melhoria da pista de rolamento.

§11º. A Doação da área mencionada não implica no deslocamento imediato do

meio fio e sim deslocamento do antigo muro da divisa do terreno para com o logradouro, sob a responsabilidade do proprietário do terreno em questão, com acompanhamento do órgão encarregado de fiscalização. Entre o meio fio atual e o novo alinhamento, se afiguram o espaço do novo passeio, de acordo com o previsto para o local, e a faixa a ser acrescida a pista, ficando para a municipalidade a opção de promover essa inclusão, quando das suas disponibilidades e oportunidades, procurando sempre, fazê-lo, quando do surgimento de pelo menos 50 metros contínuos de novo alinhamento.

§12º. Nos lotes de esquina será exigido, o afastamento frontal mínimo; o passeio mínimo, de acordo com o PA para o local, quando for o caso, em todos os logradouros limítrofes ao terreno.

§13º. Nos casos excepcionais, se ficar demonstrada a dificuldade de aproveitamento do terreno com área total até 150m², para construções uni familiar ou bi familiar, em função da imposição dos recuos mencionados no parágrafo anterior, ao juízo do Poder Executivo após ouvido o Conselho competente, conforme art. 105 do Plano Diretor, será

admitido alterações na taxa de ocupação e/ou acréscimo no percentual previsto para utilização da cobertura, sem prejuízo de todos os afastamentos mínimos previstos.

§14º. Excluem-se da obrigatoriedade do afastamento frontal a que refere o “caput” deste artigo os lotes localizados na ZH onde será obrigatória construção no alinhamento.

Art. 45 Fica estabelecido que a Rodovia RJ 102, no trecho que compreende a Polícia Rodoviária de Arraial do Cabo, até o 4º distrito (Pernambuca), um recuo no mínimo de 3 metros de ambos os lados da pista, visando alargamento, acostamento, calçamento ou utilização de quaisquer equipamentos necessários para melhoria da região.

Art. 46 Não será permitida a construção de varandas-balcão sobre o passeio público, mesmo naqueles resultantes de cessão de área para complementação da dimensão mínima prevista, como nos casos dos Eixos de Comércio, bem como sobre as áreas dos afastamentos laterais; de fundos e

frontal resultante ou não de novo alinhamento (P.A.), exceto para o recuo frontal se não ultrapassar o máximo de 1,00m (um metro) da fachada da edificação.

§1º. Será permitida no recuo frontal, a construção de:

I- Jardins e hortas, inclusive o espelho d'água, pérgulas, caramanchões e áreas de recreação descobertas;

II- Muros, cercas, gradis e outros tipos de fechamento no alinhamento do logradouro;

III- Piscina descoberta ou cisterna, neste caso não indenizável;

IV- Vagas de estacionamento para clientes de unidade comercial

V- rampas ou escadas para acesso de pedestres, assentes no terreno;

VI- passarelas horizontais ou rampas para acesso de pedestres e veículos, quando o nível do terreno for mais baixo que o do logradouro;

VII- guarita de segurança e pórticos.

§2º. Nos afastamentos laterais e de fundos com distância mínima de 2,50m de é permitido sacadas e varandas em balanço com até 0,90m.

§3º. Nos afastamentos frontais, com distância mínima de 3,00m, é permitido sacadas e varandas em balanço com até 1,50m.

§4º. Quando ocorrerem perdas de terreno para o logradouro, por imposição de P.A. ou outro procedimento, a taxa de ocupação incidente sobre o terreno resultante, poderá ser acrescida até o limite a que corresponderia a área de construção caso não houvesse perdas, sem prejuízo dos afastamentos previstos de frente, fundos e laterais.

SEÇÃO III

Das Condições Gerais Relativas às Edificações

Art. 47 As disposições pertinentes a cada logradouro serão aplicadas a uma faixa de 30 m (trinta metros) de profundidade, contados a partir do alinhamento, ou a metade da largura da

quadra, quando esta largura for inferior a 60m (sessenta metros), sempre que os respectivos logradouros se enquadrem nas seguintes condições:

I- constituam limite de zonas, estando seus dois lados incluídos na mesma zona;

II- pertençam a zonas diversas;

III- permitam condições de uso e aproveitamento diferentes.

§1º. O disposto no “caput” do artigo se estende a todos os lotes contidos na referida faixa, mesmo que estes não possuam testada para o logradouro em questão.

§2º. Excetuam-se das situações previstas no “caput” deste artigo os lotes situados em quadras com largura inferior a 60 m (sessenta metros), com testada para mais de um logradouro, cuja área contida na faixa de 30 m (trinta metros) for igual ou superior a 80% (oitenta por cento) do lote.

§3º. Para os casos que se enquadrarem nas condições citadas no parágrafo anterior, poderão ser aplicados os dispositivos referentes aos logradouros, cujas condições de ocupação sejam mais favoráveis, desde que os acessos se façam por aquele logradouro.

§4º. É permitida a utilização da área do lote que exceder a faixa de 30 m (trinta metros) a que se refere este artigo desde que obedecidas as disposições comuns aos logradouros de zonas em questão.

Art. 48 As condições e restrições relativas a edificação em áreas ambientais relevantes estão dispostas na seção IX - Das Condicionantes de Ocupação das Áreas Ambientalmente Relevantes

Art. 49 As lojas ou pavimentos com lojas são permitidos apenas em edificações com frente para logradouro público.

§1º. Nas edificações comerciais ou mistas o trecho do pavimento térreo junto ao afastamento frontal deverá formar fachada ativa com lojas, com as seguintes características:

I- será fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito;

II- terá aberturas para o logradouro público, com vãos e transparências que correspondam, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote.

Art. 50 A construção de Jirais só será permitida quando satisfizer as seguintes condições:

- a) Ocupar área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;
- b) Ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e deixar no pavimento de baixo altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
- c) Terem escada fixa de acesso com parapeito e sejam exclusivamente para fins a que se destinam;
- d) O pé direito máximo nos compartimentos que possuem Jirais ou Mezaninos será de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros)

Parágrafo Único - Não serão computados no número máximo de pavimentos, desde que respeitada a altura máxima prevista para a edificação, na região em que se situa, conforme Quadro II anexo, os jirais e mezaninos desde que ocupem área equivalente a no máximo ½ (metade) da área do piso do pavimento térreo, com acesso interno e exclusivo desse compartimento, não caracterizando unidade autônoma.

Art. 51 No pavimento térreo das edificações residenciais multifamiliares ou mistas são permitidos simultaneamente as áreas de estacionamento e guarda de veículos, portaria, elementos de circulação, locais para medidores de força, luz e gás, área para armazenamento temporário para coleta de resíduos urbano, local para bombas, compartimento destinado a administração, áreas de recreação, dependências de zelador, unidades habitacionais e comerciais.

Art. 52 A cobertura das edificações, nos locais onde a Lei permite, poderá ser utilizada como espaço de uso

comum ou como uma ou mais unidades independentes.

§1º. As coberturas nos locais permitidos por esta Lei terão área máxima coberta correspondente a 50% da projeção do pavimento imediatamente inferior, com exceção das ZEDS 3 e 4 que terão cobertura máxima de 30%, e afastamento de 3m dos planos de fachada voltadas para o logradouro.

Art. 53 Nos edifícios multifamiliares, comerciais ou mistos, nas zonas em que são permitidos, conforme quadro anexo, a maior dimensão da construção medida na horizontal, em qualquer nível, não poderá exceder de 50m (cinquenta metros), incluindo-se as edificações assentadas em lotes remembrados, caso em que, se necessário, deverá estar espaçada do próximo bloco em no mínimo 6m (seis metros).

Art. 54 A área mínima de lote para implantação de condomínio horizontal, vila, edifício multifamiliar, edifício comercial ou misto, será de 3 vezes a área do lote mínimo previsto para zona, conforme Quadro anexo, exceto para os

locais onde o lote mínimo estabelecido seja igual ou maior que 1200m², quando então será adotada esta área, como lote mínimo.

Parágrafo Único – Nas Zonas Residenciais 5, 7 e 8 o lote mínimo para implantação de condomínio horizontal, vila, edifício multifamiliar, edifício comercial ou misto será de 1200 m².

Art. 55 É permitida a construção de pavimentos em subsolo, inclusive semi-enterrados, destinados à garagem, depósitos, medidores, casas de bombas e cisternas, sendo vedada a utilização residencial, inclusive casa de zelador ou afins, mediante apresentação de projeto e memorial descritivo, com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) específica do CREA, assinada por profissional habilitado, contemplando no memorial os procedimentos previstos para estabilização dos terrenos vizinhos, garantindo inclusive a perfeita drenagem.

§1º. A permissão de subsolo semi-enterrado, limita-se à parte aflorada em relação ao nível do logradouro e, neste caso, o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não poderá ficar acima da cota +1,20m (mais um metro e vinte

centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio fio do logradouro correspondente ao eixo da testada do lote, não podendo projetar-se sobre o recuo frontal atual, ainda que resultante de novo alinhamento, bem como sobre este, qualquer que seja o caso.

§2º. A permissão de que trata o parágrafo anterior, não autoriza acréscimo na altura máxima da edificação estabelecida para cada zona, nem altera os limites de pé-direito mínimos.

§3º. O início das rampas de acessos, tanto para pavimento em subsolo quanto para garagem em níveis superiores deverão distar no mínimo 4,00 metros do alinhamento determinado pela marcação do recuo frontal ou P.A., possibilitando ao veículo espaço para acesso sobre o passeio, em velocidade compatível, sob aviso sonoro de alerta aos transeuntes.

§4º. A construção do subsolo, objeto de licença específica, cuja obra deverá ser conduzida por profissional de engenharia habilitado, assegurando as providências de proteção às construções vizinhas, inclusive as que estiverem nos logradouros, não poderá ocupar o recuo frontal onde existir tal exigência e nem se estender além do alinhamento do terreno,

seja este original ou resultante de novo alinhamento, imposto pelo P.A.

§5º. Caberá ao proprietário, ao autor do projeto e ao responsável técnico pela execução da obra, a responsabilidade de apresentar, detalhe em planta, propondo medidas de segurança para as edificações e instalações vizinhas; pessoas envolvidas na obra ou não; contenção do terreno ao desmoronamento junto as divisas, incluindo o logradouro, bem como dotar o acesso e o interior do subsolo, de instrumento e procedimento, que possibilite detectar, atuar combativamente, controlar e sanar eventuais transtornos, decorrentes de evento que resulte no alagamento da garagem do subsolo, não implicando para a municipalidade, responsabilidade por qualquer prejuízo, direto ou indireto, imputado a quem quer que seja, em decorrência de tal evento.

§6º. Alternativamente, a rampa de acesso ao subsolo, construída de acordo com o parágrafo terceiro deste artigo, poderá ser dotada de elevação do nível de soleira em relação ao meio fio, permitindo que esta elevação se constitua, adicionalmente, de meio capaz de controlar eventual alagamento.

§7º. O Órgão encarregado do licenciamento, com a devida justificativa técnica, poderá dispensar as medidas contra os transtornos de alagamento, se ficar comprovado pela cota do terreno em questão, a improbabilidade da ocorrência do evento, devendo para tal, manifestar por escrito em planta, a devida justificativa.

Art. 56 Só será admitido um pavimento de subsolo, com altura máxima de 4,00m;

Art. 57 Em terrenos com aclave ou declive o subsolo semienterrado só será admitido desde que não ultrapasse o afloramento de 1,20m a partir do ponto de referência, assim como ter no mínimo 50% de seu volume enterrado.

Parágrafo Único: O ponto de referência é dado a partir da testada do terreno até o ponto médio da face mais próxima da edificação, sendo respeitados o P.A. e o recuo frontal mínimo.

Art. 58 Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o

subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d'água.

Art. 59 Define-se Edícula como sendo o compartimento complementar a edificação principal.

Art. 60 No uso residencial unifamiliar será admitida a edificação de edícula desde que atendidos os seguintes parâmetros:

I- Tenha área máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados) de construção e apenas um pavimento (térreo);

II- Esteja afastada em no mínimo 1,50m da edificação residencial;

III- Não tenha entrada independente no lote;

IV- Não tenha muro separando da unidade residencial;

V- Não ultrapasse a taxa de ocupação máxima para o local;

VI- Seja implantada nos fundos do lote, podendo colar em até três divisas (fundos e laterais)

VII- Poderá ser composta por área gourmet, área de serviço, banheiro, Quarto; depósito;

VIII- A profundidade máxima da edícula será de 3,50m contando com as paredes;

IX- O pé direito mínimo será de 2,60 m e o máximo de 3,00 m;

X- Quando a cobertura for de laje, está não poderá ser utilizada como piso. Não será admitido escada para esta cobertura;

XI- A altura do abrigo da caixa d'água ou o telhado colonial sobre ela não poderá ultrapassar 2,00m;

XII- Não será admitido deságue de água de chuva nos lotes vizinhos;

XIII- Não serão admitidas aberturas de vãos para os confrontantes;

XIV- As paredes das divisas deverão ter espessura mínima de 0,20 m;

XV- Quando houver, a churrasqueira deverá ser de material refratário;

XVI- A abertura para ventilação da churrasqueira deverá ser para o próprio lote.

§1º. Considera-se edificação de uso residencial unifamiliar, quando for constituída por um imóvel, admitida uma segunda unidade (edícula ou anexo) com área máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados), com matrícula única no Registro Geral de Imóveis.

§2º. A edícula ou o anexo (casa do caseiro ou hóspede) não poderão configurar imóveis independentes.

SEÇÃO IV

Das Taxas de Ocupação

Art. 61 Em todas as edificações, os afastamentos, taxa de ocupação, alturas máximas, número de pavimentos, lotes mínimos e demais parâmetros de utilização e usos, são os constantes dos quadros anexos.

Art. 62 As edificações poderão ocupar, em projeção, as áreas máximas

constantes do Quadro I – TAXA DE OCUPAÇÃO – ressalvadas as exceções previstas do §1º deste artigo.

§1º. Não estão sujeitos a limites de taxa de ocupação os pavimentos: térreo; o de garagem imediatamente acima - nas edificações comerciais e/ou misto, desde que respeitado o afastamento frontal mínimo obrigatório e o passeio projetado ou ainda o P.A. para o local, de acordo com os critérios previstos nesta Lei. Não comprometido com o uso residencial, com exceção da residência do zelador, assegurando-se neste caso, o cumprimento de todos os demais dispositivos relacionados com a construção residencial, no que se refere a habitabilidade, ventilação, iluminação, áreas e dimensões mínimas.

Art. 63 Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação, as projeções dos seguintes elementos da construção:

I- Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

II- Pérgulas;

III- Marquises como elemento de abrigo e cobertura, sem aproveitamento;

IV- Beirais de até 0,70 metros de profundidade;

V- Sacadas, varandas ou balcões com até 1,10m (um metro e dez centímetros) de profundidade, (respeitado os afastamentos) engastados em até 2 (dois) lados da edificação com área até 3,0m² (três metros quadrados) por compartimento habitável (sala ou quarto);

VI- Estacionamentos descobertos;

VII-Projeções de elementos de cobertura e alpendre, sobre sacadas, varandas ou balcões, construídos de acordo o previsto no item V deste artigo.

§1º. As sacadas em balanço com no máximo 1,20m não são inclusas na taxa de ocupação permitida.

SEÇÃO V

Das Alturas Máximas e Números de Pavimentos

Art. 64 A altura máxima e o número máximo de pavimentos das

edificações, qualquer que seja sua natureza, estão estabelecidos para cada zona no Quadro anexo desta Lei.

§1º. A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote.

§2º. Será permitido a instalação de equipamentos de caixa d'água, casa de bombas, casa de máquinas do elevador, e outros equipamentos necessários ao funcionamento da unidade, com no máximo dois metros de altura acima do teto cobertura, salvo equipamentos que sejam exigidos por medida de segurança a critério do órgão competente como a ventilação da antecâmara.

§3º. No caso de ficar demonstrada a necessidade de ampliação da altura máxima permitida, esta poderá ser tolerada em até um metro.

Art. 65 Nos terrenos em aclave ou declive, a altura e número de pavimentos serão computados a partir do nível do pavimento mais baixo da edificação, observando os incisos I e II do Art. 33.

Parágrafo Único - Nos terrenos em aclave ou declive, será permitido o escalonamento dos pavimentos da edificação desde que em nenhum ponto seja ultrapassado o número máximo de pavimentos ou a altura máxima permitida.

SEÇÃO VI

Dos Terrenos Inclinados

Art. 66 Em lotes localizados nas encostas, serão permitidos somente cortes ou aterros, cuja dimensão vertical não ultrapasse 3,00m.

Art. 67 No caso de terrenos situados na ZEDS 1, a altura das edificações será limitada pelas seguintes condições:

I- Nenhum elemento da edificação poderá ultrapassar a altura de 10 m (dez metros) em relação ao nível natural do terreno;

II- O número de pavimentos não será limitado, desde que em nenhum ponto a edificação tenha mais de 2 (dois) pavimentos sobrepostos, sendo que o pé direito de cada pavimento não poderá ser superior a 3 m (três metros);

III- A cota do piso do primeiro pavimento, não poderá distar mais que 50cm do nível máximo do terreno nem 6,00 metros do nível mínimo.

IV- Os pilotis não poderão ser fechados, nem apresentar laje de piso sobre as vigas de contraventamento.

-

Art. 68 No loteamento Pontal do Atalaia as áreas acima da curva de nível 120 m (cento e vinte metros) são consideradas Reserva Ecológica, nos termos do inciso V da resolução Conama n.º 04 de 18 de setembro de 1985.

Art. 69 As áreas definidas no artigo anterior são consideradas “non aedificandi”.

Parágrafo Único – Estando apenas parte de um lote situado na Reserva Ecológica, toda esta parte será considerada “non aedificandi”, aplicando-se ao restante as disposições da ZEDS 4.

SEÇÃO VII

Das Áreas de Estacionamento

Art. 70 Em toda habitação residencial, comercial, de serviços e

outros, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, em proporção compatível com o porte e o uso da edificação, conforme quadro II anexo desta lei.

§1º. Estarão dispensadas da obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda dos veículos as edificações situadas nos seguintes casos:

I- lotes cuja largura do logradouro de acesso seja inferior a 3,70 m (três metros e setenta centímetros);

II- lotes com área inferior a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada igual ou inferior a 6,00 m (seis metros);

III- lotes, nos Eixos Comerciais I e V, com área inferior a 300,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). Caso seja prédio unicamente comercial.

§2º. Na Zona Especial de Desenvolvimento Sustentável — ZEDS o número de vagas de estacionamento relativos a cada uso, serão distribuídos da seguinte forma:

- a. uso residencial — 02 vagas por unidade;
- b. uso hoteleiro — 01 vaga a cada 02 quartos, exceto na ZEDS 1 onde será 1 a cada 01 quarto.
- c. uso comercial, serviço, institucional — 01 vaga para cada 50,00 m² de construção ou fração.

§3º. Os comércios localizados nas Zonas Residenciais I, II e III, assim como em seus eixos comerciais, são passíveis de isenção da obrigatoriedade das vagas de estacionamento perante análise do Conselho Unificado.

Art. 71 Os locais para estacionamento poderão ser no pavimento térreo, no pavimento imediatamente acima ou no subsolo das edificações, podendo ser cobertos ou descobertos no pavimento térreo das edificações.

Parágrafo Único - Será permitido que as vagas de veículos, exigidas para as edificações, ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais e de fundos.

Art. 72 Os locais para estacionamento ou guarda de veículos

não poderão ocupar as áreas de afastamento frontal mínimo exigido, exceto nas seguintes situações:

I- Quando a linha de maior declive do terreno natural, na área de afastamento junto ao alinhamento, fizer com o nível de meio-fio do logradouro, inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento) como local descoberto;

II- Quando se tratar de terrenos em aclive em relação ao nível de meio-fio do logradouro, como local coberto, sendo que neste caso o pé direito em relação ao meio-fio não poderá ser superior a 3 m (três metros).

Art. 73 Nas edificações comerciais ou mistas com lojas no pavimento térreo, o afastamento frontal poderá ser utilizado como vagas excedentes para estacionamento rotativo de clientes, respeitadas a faixa do passeio público, sempre que atendidas as condições de número de vagas obrigatórias dentro do lote respeitado e previsto no art. 61 e Quadro III anexo.

Art. 74 O dimensionamento das áreas para estacionamento e guarda de veículos será feito de acordo com o disposto no Quadro III anexo.

§1º. O número de vagas de veículos é sempre definido em limites mínimos.

§2º. Quando o valor encontrado para o número de vagas, apresentar parte fracionária, esta não será computada como vaga.

§3º. Nos casos de lojas e salas comerciais, será considerado o somatório das áreas úteis das unidades.

§4º. Deverá constar no projeto a indicação das áreas de estacionamento, bem como os elementos construtivos (pilares, paredes, dutos, tubulações, vigas, etc.) que possam impedir ou prejudicar o estacionamento e a circulação de veículos.

§5º. As rampas de acesso deverão ser construídas dentro dos terrenos, iniciando-se após 4,00 (quatro) metros para dentro do alinhamento estabelecido pelo P.A., nos casos onde é permitida a construção no alinhamento ou da edificação recuada de 3,00m (três), nos casos onde tal recuo é exigido.

Art. 75 Os espaços destinados a estacionamento e garagens de veículos podem ser:

I- Privativos - quando se destinarem a um só usuário, família, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação;

II- Coletivos - quando se destinarem à exploração comercial.

§1º. O acesso para o logradouro deverá ser por uma única passagem no terreno, com largura máxima de 2,70m .

§2º. No caso de mais de um nível destinado a garagem, admite-se mais de uma passagem de acesso para o logradouro.

Art. 76 Os locais para estacionamento ou guarda de veículos compreenderão as áreas efetivamente ocupadas pelos veículos estacionados (vagas) e aqueles destinados a manobra e circulação horizontal interna.

Art. 77 Nas transformações de usos de edificações, além de vagas existentes, será exigido o atendimento ao número de vagas correspondente à diferença entre os números máximos de vagas fixadas pelo Quadro III para o uso pretendido e para uso existente.

Art. 78 Quando houver mais de um uso, aplicam-se os números relativos a cada uso, conforme o Quadro III.

SEÇÃO VIII

Dos Condomínios Horizontais e Vilas

Art. 79 A fim de que se assegurem à Municipalidade, condições mínimas para programar atendimento a população de áreas específicas, nas demandas por serviços públicos de qualquer natureza, quando a situação assim o exigir, os Condomínios Horizontais localizados em áreas fora do núcleo urbano da cidade, inclusive os inseridos em qualquer APA, deverão doar ao município, por ocasião de sua aprovação, parcela de terra fora de seus limites, equivalente a 13% da área total do condomínio, admitido permuta por outra área nas imediações, sem prejuízo dos objetivos e a juízo do Executivo Municipal.

§1º. Considera-se núcleo urbano da cidade, para efeito do que trata o caput deste artigo, a área cujo perímetro é formado pela cidade de Arraial do Cabo propriamente dita, integrado pela malha que compreende os Morros: do Atalaia; do Forno; da Cabocla ou Coca Cola; da Prainha; do Miranda; da Guilhermina ou

do Reservatório da Alcalis e Morro da Boa Vista, incluindo ainda os Bairros: Centro; Praia dos Anjos, Praia Grande; Prainha; Pitangueiras; Sítio; Macedônia; Canaã, Baleia, Vila Industrial; Praia do Pontal e áreas contíguas a fábrica da Cia. Nacional de Alcalis, até o canal de ligação entre o canal artificial da Massa Falida CNA e o canto da Praia do Pontal.

§2º. A doação de que trata o caput deste artigo, não se aplica aos terrenos de condomínios, cuja área já tenha sido computada no cálculo de doações anteriores efetivadas e devidamente comprovada.

§3º. O projeto de Condomínio Horizontal, localizado em área distinta da que trata o parágrafo 1º deste artigo, deverá ter área mínima correspondente 3 vezes o lote previsto para o local.

§4º. A área máxima para Condomínio Horizontal, nas regiões não previstas no parágrafo 1º deste artigo, com direito a isenção da doação de que trata o caput deste artigo, fica limitada em 15000m², do contrário será objeto de doação.

§5º. Para os Condomínios Horizontais, as condicionantes de utilização são os previstos para cada zona, no Quadro II anexo, com as seguintes exceções:

I- As ruas internas terão largura mínima de seis metros;

II- As calçadas internas terão largura mínima de 2,00m;

§6º. Lei complementar municipal definirá parâmetros específicos para o Condomínio de lotes.

Art. 80 No grupamento de unidades residenciais tipo vila, serão observadas as seguintes condições:

I- Ter no mínimo três e no máximo um total de trinta e seis unidades;

II- Cada edificação poderá ter no máximo duas unidades superpostas;

III- Atender ao disposto no Código de Obras e parâmetros dos Quadros II e III anexos a esta lei;

IV- As vias de acesso serão descobertas e terão no mínimo cinco metros de largura;

V- A circulação de pedestres se dará através de passeios junto às vias internas, garantidas as condições de acessibilidade, com no mínimo um metro e meio de largura, livres de qualquer elemento;

VI- Quando a via interna estiver localizada junto à divisa do lote, o passeio poderá ser construído apenas do lado da via onde as unidades residenciais estiverem dispostas;

§1º. As zonas onde são permitidos grupamentos tipo vila estão definidas no Quadro I Anexo.

§2º. O uso não residencial poderá ser admitido nas unidades de vila quando permitido pelo zoneamento, desde que não haja incômodo à vizinhança e que, para o caso de uso comercial, conte com a aprovação de ao menos três quartos das unidades da vila.

§3º. A conservação de uma rua de vila, sua entrada e serviços comuns constituem

obrigação dos seus proprietários condôminos.

Art. 81 As vias internas para veículos, quando terminarem sem conexão direta com outros logradouros, poderão adotar quaisquer tipos de terminação que permitam a viração adequada dos veículos, atendendo às seguintes dimensões mínimas:

I- O raio de concordância das curvas será de seis metros;

II- O raio interno dos viradouros (*coul-de-sac*) será equivalente à largura da via interna, com um mínimo de seis metros;

III- A largura mínima da via interna será respeitada e mantida em todos os trechos dos viradouros.

SEÇÃO IX

Dos Condicionantes de Ocupação das Áreas Ambientalmente Relevantes

Art. 82 O território do Município de Arraial do Cabo engloba zonas com finalidade de conservação e/ou preservação para disciplinar a ocupação

do solo e o exercício de atividades que potencialmente possam levar à degradação ambiental.

Art. 83 Não será permitido parcelamento do solo para fins urbanos em:

I- Zonas de Preservação da Vida Silvestre;

II- Costões (inclusive aglomerados de matacões resultantes de afloramentos rochosos ou erosão dos costões), restingas, manguezais, pontas litorâneas praias e áreas estuarinas;

III- Áreas de Interesse Turístico definidas pelo Decreto Estadual 9.760/87, que regulamenta a Lei Estadual 1.130/87 – Áreas de Interesse Especial, art. 11 – inciso IV – alínea “a”, quando:

a) nas faixas de 30 m (trinta metros) de largura, em toda a extensão das praias, contados a partir dos limites destas, ou seja, onde termina sua faixa de areia;

b) Nas ilhas.

Art. 84 As Reservas Biológicas, e as Áreas de Proteção Ambiental são aquelas definidas pela legislação Municipal, Estadual e Federal e tem por objetivo assegurar:

I- salvaguarda da biota nativa para a garantia da reprodução das espécies;

II- proteção e preservação de remanescentes dos ecossistemas das restingas e manguezais;

III- manutenção de “habitats” que contém espécies raras, endêmicas e/ou ameaçadas de extinção e aquelas novas para a ciência;

IV- garantia de perenidade e sanidade dos corpos de água;

V- proteção das paisagens de beleza cênica, e;

VI- proteção de sítios arqueológicos.

Art. 85 As propriedades que se localizam nas reservas biológicas não poderão sofrer qualquer alteração, uso e ocupação, por ser terminantemente proibido:

I- parcelamento do solo;

II- edificação, exceto as necessárias à administração, fiscalização da UC e pesquisa;

III- abertura de vias públicas, trilhas e clareiras;

IV- heliportos e aeroportos;

V- qualquer ampliação, expansão, alteração de traçado ou implantação de projetos de serviços públicos (sistemas de abastecimento de água, rede de transmissão de energia e outros) sem apresentação do Estudo de Impacto Ambiental;

VI- instalação de vazadouros de lixo ou aterro sanitário;

VII- instalação de qualquer atividade efetiva ou potencialmente poluidora.

Art. 86 Quanto às condições de ocupação e uso da ZPVS, não será permitida edificação, ou expansão das construções existentes. Seu uso não admitirá intervenções e será tolerado:

I- pesquisa;

II- turismo ecológico e lazer sem edificação;

III- educação ambiental;

IV- cultivo e aproveitamento de recursos florestais nativos;

V- aproveitamento dos recursos faunísticos e aquacultura.

Parágrafo Único – as restrições e exceções de usos da ZPVS equivalerão aos referentes de APP estabelecidos pela legislação federal.

Art. 87 Nenhum projeto de ocupação poderá ser implantado sem a devida licença ambiental ou ato pertinente conforme estabelecido pela legislação ambiental vigente.

Art. 88 As disposições deste Plano de Uso e Ocupação do solo não desobrigam o cumprimento da Lei Orgânica Municipal e demais legislações pertinentes.

Art. 89 Implantação de projetos turístico-urbanísticos na ZCVS não será permitida nos seguintes casos:

- a) em locais onde forem observadas condições geológicas ou geotécnicas que não aconselhem a edificação;
- b) em áreas providas de formações de vegetação de restinga arbóreo-arbustiva e dunas, desde que sejam apresentadas justificativas técnicas e locais com mapeamento em escala apropriada e levantamentos de flora e fauna;
- c) em cordões arenosos com vegetação de restinga em estágio avançado de regeneração e nos alagadiços ou brejos onde for constatada a presença de espécies ameaçadas de extinção;
- d) em área de dunas com vegetação fixadora e nas faixas marginais de proteção de corpos d'água (conforme o que estabelecem a Lei Federal nº 12.651 de 2012 - Código Florestal, a Resolução CONAMA nº 303/2002 e delimitadas pelo zoneamento ambiental anexo, corresponde a uma faixa com largura de trezentos (300)

metros, demarcados a partir da linha de preamar máxima, estendendo-se ao longo de toda a faixa de restinga, envolvendo, além do primeiro cordão de dunas, as áreas brejosas interiores.

- e) Art. 34F - Todos os projetos turístico-urbanísticos deverão prever servidão de acesso à praia (oceânica e de lagoa) com um espaçamento de 300 (trezentos) em 300 (trezentos) metros pelo menos, com largura de 3 metros.

Art. 90 Os projetos turístico-urbanísticos localizados no interior da ZCVS deverão atender aos seguintes requisitos:

I- é permitido a movimentação de terra no interior da ZCVS, assegurando a proteção dos corpos d'água contra assoreamento e erosão bem como a proteção e a preservação dos fragmentos de vegetação nativa nelas situadas no intuito de proteção da paisagem local;

II- implantação de empreendimentos somente ocorrerá após a instalação dos dispositivos de tratamento de esgotos aprovados no

licenciamento ambiental, sendo esta obrigação intransferível aos futuros proprietários;

III- as áreas objetos de implantação de empreendimentos manterão uma faixa não edificável, com afastamento daquelas caracterizadas como de preservação permanente, nunca inferior ao estabelecido pela legislação federal;

IV- as formações de vegetação de restinga arbórea não deverão ser objeto de supressão, bem como faixas marginais de proteção não deverão sofrer intervenções;

V- deverá ser, ainda, comprovada a viabilidade locacional e técnico-operacional para implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) rede de abastecimento de água potável;
- b) rede de drenagem de águas pluviais e de esgoto sanitário;
- c) estação de tratamento de esgotos (ETE)
- d) coleta de água de chuva;

- e) inclusão de projetos ligados a fontes de energia renovável e eficiência energética.

Parágrafo Único — Qualquer proposta de modificação na área deste núcleo deverá ser orientada no sentido de manter suas características socioculturais, quais sejam: o exercício de suas atividades econômicas, sua paisagem e usos estabelecidos historicamente e suas características locais. Essas propostas deverão ser objeto de estudos específicos, contando com a participação da comunidade afetada, a sociedade civil organizada e instituições de pesquisa para a tomada de decisões.

Art. 91 Para as ZCVS serão considerados:

- a) ZCVS's 5, 6, 7, 9 e 10 - área destinada à implantação de atividades recreativas e turísticas com ênfase no ecoturismo, atividades de cunho técnico-científico, educacional e projetos de manejo sustentável, associados à estabilização das margens da Lagoa de Araruama. A estes parâmetros se

somam, ainda, os demais parâmetros decorrentes da legislação que incidem sobre a Faixa Marginal de Proteção.

- b) As áreas verdes existentes na área de implantação dos projetos poderão ser constituídas por iniciativa do proprietário em RPPN.

Art. 92 São consideradas não edificantes todas as áreas:

- a) consideradas de preservação permanente pela Lei n° 12.651, de 2012 - Código Florestal, Lei n° 6.938/81, Constituição Estadual, artigo 268 e Resolução CONAMA 303/2002;
- b) consideradas áreas de Especial Interesse do Estado, de acordo com a Lei Estadual 1.130 de 12 de fevereiro de 1987;
- c) situadas na faixa marginal de proteção dos corpos hídricos, conforme legislação vigente;

I- São proibidos no território da APA:

- a) aterros em espelho d'água;
- b) lançamento de efluentes líquidos sem processo de tratamento ou que não atendam aos padrões de lançamento previstos pela legislação em vigor;
- c) lançamento de resíduos sólidos de qualquer natureza;
- d) vazadouros de lixo e/ou aterros sanitários;
- e) construção de cais, píer, atracadouros ou similares que interfiram na circulação das águas, sem licenciamento ambiental;

Art. 93 São proibidos no interior das unidades de conservação:

- a) aterros em espelho d'água;
- b) lançamento de efluentes líquidos sem processo de tratamento ou que não atendam aos padrões de lançamento previstos pela legislação em vigor;
- c) lançamento de resíduos sólidos de qualquer natureza;

- d) vazadouros de lixo e/ou aterros sanitários;
- e) construção de cais, píer, atracadouros ou similares que interfiram na circulação das águas, sem licenciamento ambiental;

Art. 94 Não serão permitidas no território da APA de Massambaba atividades de terraplanagem, dragagem e escavação que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente e/ou perigo às pessoas ou à biota. As atividades acima descritas deverão ter consulta prévia ao órgão ambiental e estarão condicionadas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo Único - Em caso de necessidade de recomposição da vegetação, deverão ser utilizadas espécies nativas de restinga para manutenção da paisagem e apoio à fauna. Os proprietários deverão apresentar projeto de recomposição da cobertura florestal a serem submetidos ao órgão competente e só deverão ser implantados após aprovação.

Art. 95 As atividades efetivas ou potencialmente poluidoras, mesmo

quando localizadas em zonas adequadas, terão sua instalação, operação e ampliação submetidas ao licenciamento ambiental pelos órgãos competentes.

Art. 96 As áreas degradadas, localizadas nas ZPVS's e ZCVS's, terão prioridade nos planos de recuperação e reflorestamento a serem desenvolvidos pela Secretaria de Estado do Ambiente – SEA.

Art. 97 As bases cartográficas, que representam o zoneamento da APA de Massambaba, estão disponíveis, para consulta, no Site do INEA, no site do Consórcio Lagos São João (www.lagossaojoao.orq.br) na sede a APA de Massambaba, Praia Seca, Araruama, Rio de Janeiro.

Art. 98 As infrações à presente e às demais normas de proteção ambiental, sujeitarão os infratores, sem prejuízo da obrigação de reparação e indenização de dano, às sanções legais cabíveis.

Art. 99 Na Zona de Influência Ecológica (ZIE), devem ser mantidas livres de alterações antrópicas as áreas que apresentem espécies ou associações de espécies ameaçadas de extinção;

fragilidade em seu equilíbrio e/ou desconhecimento de sua dinâmica; importância para o ciclo vital ou trófico de espécies de interesse comercial; importância como representantes de ecossistemas destinados à educação conservacionista.

§1º. Zona de Influência Ecológica (ZIE) é aquela composta por parte aquática correspondente ao espelho, lâmina e fundos das lagoas, brejos e canais naturais inseridas no território municipal.

§2º. Nas Zonas de Influência Ecológica deverão ser obedecidas as seguintes restrições, onde ficará terminantemente proibido:

I- instalar saídas de esgoto sem tratamento prévio;

II- despejar resíduos industriais, conforme o Decreto 50.877, de 29 de junho de 1961 que dispõe sobre o lançamento de resíduos tóxicos ou oleosos nas águas interiores ou litorâneas do País, devendo as indústrias já instaladas avaliar a capacidade de assimilação de esgotos e águas residuais pelas águas litorânea (corpo receptor) em

função das correntes e processos de mistura;

III- instalar vazadouros de lixo e aterros sanitários;

IV- instalar ou ampliar postos de abastecimento de combustível flutuantes;

V- fazer lavagem de tanques de embarcações ou outra modalidade (Decreto n.º 50.877, de 29/06/91);

VI- construir molhes e marinas, fazer dragagens e instalar atividades de aquicultura sem apreciação técnica do órgão ambiental competente;

VII- fazer aterros sobre o espelho d'água;

VIII- colocar artefatos de pesca fixos, que impeçam rotas migratórias relevantes ou provoquem sedimentação próximo a estuários e manguezais;

IX- extrair calcário do fundo da lagoa.

Art. 100 Os efluentes de qualquer fonte poluidora somente poderão ser lançados, direta ou indiretamente, nos corpos de água desde que obedeçam às condições estabelecidas na Resolução CONAMA, n.º 20, de 18 de junho de 1986.

Art. 101 Na ZEDS além das condicionantes previstas em lei serão exigidos:

- a) As áreas de lazer de todos os lotes, comerciais ou de serviços, terão uma taxa mínima de 20% da área do terreno;
- b) A Faixa Marginal de Proteção-FMP delimitada pelo INEA, deverá receber um tratamento paisagístico especial de acordo com a Resolução do CONAMA - CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE N.º 369 de 28 de março de 2006, de forma obter recuperação ambiental da mesma utilizando, principalmente árvores frutíferas;
- c) Os canais de abastecimento das salinas e os marnéis existentes

poderão ser reaproveitados, com o aumento de seu calado, como divisórias naturais dos lotes, áreas para a prática de esportes e lazer, para a implantação de unidades residenciais ou hoteleiras do tipo trapiche, e como tanques de criação de peixes e frutos do mar;

- d) A energia utilizada nas instalações e áreas externas deverá ter uma taxa mínima de 20% de energia renovável, como a eólica ou solar; Todas as edificações deverão ter na cobertura a captação das águas de chuva e reservatório para acumulação e tratamento da água;
- e) Todas as unidades deverão ter no mínimo dois recipientes de resíduos sólidos, um orgânico e outro inorgânico;
- f) Nos lotes ou frações privativas, a cada 50,00 m² de área construída, deverá ser plantada uma muda de espécie nativa;
- g) As sacadas e varandas poderão ter um balanço máximo de 1,20m, não sendo computada a sua área em balanço para o cálculo da taxa de

ocupação, devendo ser respeitados os afastamentos mínimos exigidos para a implantação da edificação, e, o somatório de suas áreas não ultrapasse 25% da área do pavimento;

- h) Os empreendimentos deverão executar as redes e tubulações internas de transmissão de energia elétrica, telefonia, TV e internet, em galerias ou tubulações subterrâneas, e de acordo com as normas brasileiras de execução;
- i) Os responsáveis pelo pedido de parcelamento se comprometem, mediante a licença concedida, a urbanizar as vias existentes nas seguintes bases: a avenida de penetração com ciclovia e vias secundárias serão pavimentadas com piso à base de concreto ou asfáltico e meios fios de concreto;
- j) Os passeios terão no máximo 2/3 de área pavimentada e o restante em área ajardinada privilegiando a vegetação das espécies nativa;

- k) Será executada a rede de águas pluviais nas vias projetadas e existentes;
- l) Será executada a iluminação pública nas vias com no mínimo de 30% de utilização de energias renováveis, como a solar e eólica, e, as luminárias com foco não irradiante, direcionado à via pública;
- m) Será executada a rede de energia elétrica aérea de média ou alta tensão através do canteiro central da avenida principal quando não for possível ser subterrâneo, sendo que os ramais serão subterrâneos cruzando as vias, até as caixas de distribuição para os lotes; p) Será executada a rede de distribuição de água e coletora de esgoto sanitário;
- n) Será executada a rede de distribuição de água e coletora de esgoto sanitário;
- o) Será permitida a construção de um Pórtico de entrada na área da ZEDS;

p) Todas as construções que constituam o patrimônio histórico deverão ser restauradas e mantidas.

§1º. Na ZEDS 1, Pontal do Atalaia, serão aplicados somente os itens tecnicamente compatíveis com o local.

§2º. Será considerada hotelaria de pequeno porte a edificação com até 12 unidades habitacionais (UH) por lote.

§3º. Quaisquer empreendimentos, vide a fragilidade do ambiente do Pontal do Atalaia, com unidades habitacionais (UH) superiores a 12, e construções superiores a 800 m² no total das edificações, estarão sujeitas a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e ambientais pertinentes.

§4º. No Loteamento Pontal do Atalaia será tolerado o máximo de 30 unidades habitacionais para hotelaria de médio porte. O máximo de 50 unidades será tolerado apenas em terrenos nas áreas especiais do loteamento maiores que 25.000 m².

§5º. As novas edificações destinadas à hospedagem no Pontal do Atalaia deverão ofertar uma vaga de estacionamento para cada quarto existente.

§6º. Considera-se unidade habitacional (UH) o espaço atingível a partir das áreas principais de circulação comuns no estabelecimento, destinado à utilização privada pelo hóspede, para seu bem estar, higiene e repouso, que terão os tipos e formas de utilização determinados em Ato do Ministério de Turismo.

§7º. Nas ZEDS 1 as unidades habitacionais deverão ser contínuas em uma única edificação. Caso o terreno apresente outras restrições ambientais (declividade, vegetação, etc.) serão toleradas edificações isoladas nas áreas passíveis de edificação, conforme estudo técnico comprobatório.

§8º. Na ZEDS 1, nos novos empreendimentos, só será permitido muro convencional na divisa frontal, confrontante com o logradouro público. Nas divisas laterais será exigido fechamento com cerca/cerca viva para permitir o tráfego da fauna existente.

SEÇÃO X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança e Da Avaliação Técnica Multidisciplinar

Art. 102 Os empreendimentos e atividades privados ou públicos que apresentam impactos significativos na vizinhança deverão elaborar e apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) durante o licenciamento da atividade. As atividades sujeitas ao EIV estão listadas no Anexo 10.

Art. 103 O EIV deverá ser apresentado durante o processo de licenciamento ambiental e sua aprovação pelo Conselho Unificado, conforme artigo anterior será um dos requisitos para a emissão da licença ambiental prévia ou licença que aprovar a concepção do projeto.

Art. 104 O EIV deverá contemplar minimamente os elementos abaixo, considerando o detalhamento do Termo de Referência presente no Anexo 10.

- a) adensamento populacional
- b) equipamentos urbanos e comunitários;
- c) uso e ocupação do solo;

- d) valorização imobiliária;
- e) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- f) ventilação e iluminação;
- g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 105 O EIV deverá ser entregue de forma física (material impresso) e digital durante o processo de licenciamento ambiental. O documento físico poderá ser dispensado quando o processo de licenciamento ambiental se tornar digital.

Art. 106 No caso de Operação Urbana Consorciada, o instrumento adequado para análise dos impactos será a Avaliação Técnica Multidisciplinar.

Art. 107 De acordo com as peculiaridades do porte, tipo da atividade ou o potencial de impactos gerados, o órgão licenciador poderá exigir das atividades e empreendimentos que não dependerão da apresentação do EIV itens específicos que constarão nos Relatórios de Impacto de Vizinhança e Avaliações Técnicas Multidisciplinares.

Art. 108 A análise e aprovação do EIV ou ATM deverá ser realizada por Câmara técnica do Conselho Municipal de Meio Ambiente e saneamento ou Conselho Unificado conforme §1º do Art. 105 do Plano Diretor.

Art. 109 Os custos com a elaboração do EIV ou ATM e a realização das medidas reparadoras, de remediação, mitigadoras e compensatórias correrão por conta do proprietário do imóvel.

Art. 110 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 111 A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 112 Sempre que for necessário, solicitado por entidade civil, pelo Ministério Público ou por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, será realizada audiência pública. Esse EIV

não substitui o EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO IV

Da Mobilidade Urbana Sustentável

Art. 113 Os instrumentos urbanísticos dispostos nesta lei e demais legislações complementares devem priorizar através do plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS) a acessibilidade, de forma integrada com as políticas municipais de trânsito, de transporte, meio ambiente e de mudanças climáticas, com integração da população dos distritos conforme previsto no plano diretor.

Parágrafo Único - por acessibilidade entende-se como a possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 114 Os elementos de urbanização e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico devem conceber produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo:

I- capacitação de pessoas e desenvolver as instituições vinculadas à política de mobilidade urbana do Município;

II- estudos urbanísticos específicos para cada distrito, em especial, no que tange a segurança, mobilidade urbana e acessibilidade;

III- recursos de tecnologia assistiva que objetivem promover a funcionalidade, relacionada à atividade e à participação da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, visando à sua autonomia, independência, qualidade de vida e inclusão social;

IV- supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação.

V- soluções modernas de mobilidade urbana sustentável priorizando melhores práticas a fim de favorecer a mobilidade urbana, no sentido de privilegiar os modos coletivos de transporte e a mobilidade ativa, no interior dos lotes.

Art. 115 Com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida o município deve elaborar plano de rotas acessíveis, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, incluindo todas as rotas e vias existentes e as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, turismo, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

CAPÍTULO V

Das Categorias de Usos e Atividades

Art. 116 Para efeito desta Lei os usos e atividades estão definidos por categorias e agrupados segundo a seguinte definição:

I- USO RESIDENCIAL:

Tipo A - Unifamiliar: quando a edificação for constituída de uma única unidade residencial autônoma.

Tipo B – Unifamiliar com unidade anexa: quando for constituída por uma edificação residencial principal e uma de caseiro, que dividem o mesmo lote, área comum e acesso.

Tipo C – Bifamiliar: quando a edificação for constituída de duas unidades residenciais autônomas.

Tipo D – Multifamiliar: quando uma edificação for constituída por até seis unidades residenciais ou autônomas, podendo ser do tipo: casas ou apartamento conjugado (ambientes no mesmo espaço) ou independente (cômodos com ambientes separados), sem administração comum.

Tipo E - Condomínio vertical: quando as edificações no lote forem constituídas de mais de uma unidade

residencial autônoma, podendo ser do tipo: apartamento conjugado (ambientes no mesmo espaço) ou independente (cômodos com ambientes separados), em lote fechado dotado de infraestrutura e serviços comuns, sobre a administração privada eleita pelos condomínios.

Tipo F - Condomínio Horizontal: agrupamento de residências unifamiliares isoladas, em gleba com área máxima de 250.000 m², fechada e dotada de infraestrutura e serviços comuns, sobre a administração privada eleita pelos condomínios e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos, (Valor modificado pela Lei 1.148/99).

Tipo G – Vila: agrupamento de unidades residenciais unifamiliares justapostas, podendo ser sobrepostas ou não por outras unidades, com acesso por rua privada onde não será permitido desmembramento em lotes autônomos.

PARAGRAFO ÚNICO: para os tipos Multifamiliar e Condomínio Vertical fica autorizada a presença de unidades comerciais em zonas que permitirem tanto o uso residencial quanto o uso comercial.

II- USO COMERCIAL:

Tipo A – Atividades voltadas para a comercialização de produtos de consumo diário tais como: produtos alimentícios e artigo de uso doméstico.

Ex.: quitanda, armazéns, padaria, confeitaria, açougue, peixaria, mercearia, farmácia, hortifruti, depósito de bebidas, minimercados, mercados (até 800 m²), casa de ração, comércio de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação e comércio varejista de medicamentos veterinários.

Tipo B – Atividades voltadas para a comercialização de produtos especializados de consumo eventual;

Ex.: loja de relógios, material fotográfico, aparelhos ortopédicos, brinquedos, artigos de vestuário, departamentos, eletrodomésticos, tecidos, tapetes e cortinas, móveis, ótica, boutique, loja de artesanato, bazar, livraria, papelaria, aparelhos sanitários, artigos de cama e mesa, espelhos e molduras, luminárias, artigos de cozinha, artigos de mesa, louças, artigos de borracha e plástico, decorações, banca de jornal e revistas, armarinho, floricultura, loja de ferragens, artigos de caça e pesca, artigos para camping, peças para

veículos, roupas, tabacaria, objetos de arte, artigos de decoração, artigos de couro, artigos para festa e descartáveis, loja de bicicletas, tintas, artigos religiosos e esotéricos, comércio varejista de antiguidades, artigos para festa, loja de bicicletas, artigos religiosos, Artigos e equipamentos esportivos, lojas de departamentos ou magazines, funerárias, lojas de variedades, equipamentos para escritório e suprimento para informática e comunicação, artigos de médicos e ortopédicos, instrumentos musicais e acessórios, discos, joalheria, perfumaria, casa lotérica, sapataria, comércio de peças e acessórios para veículos e embarcações, comércio de material elétrico e hidráulico, loja material de construção sem galpão para produção de artefatos.

Tipo C – Atividades voltadas para a comercialização de produtos de abastecimento e comércio de grande porte.

Ex.: vidraçaria, comércio de mármore e granitos máquinas, equipamentos para construção civil, embarcações, veículos, equipamentos agrícolas, supermercados com mais de 800m²; Shopping.

Tipo D – Atividades voltadas para a comercialização de produtos químicos, nocivos e perigosos:

Ex.: galpão para reciclagem de resíduos, armas e munições, fogos de artifício e artigos pirotécnicos, lubrificantes, combustíveis para veículos automotores e embarcações, outros produtos químicos e petroquímicos não especificados, gás liquefeito de petróleo (GLP), reagentes de diagnósticos ou de laboratório, máquinas e equipamentos para uso industrial.

Parágrafo Único - As atividades do Tipo D serão admitidas em zonas vide Quadro I e após comprovação de viabilidade técnica e jurídica para a instalação na área pleiteada. Se confirmada a viabilidade, o projeto deverá ser aprovado pelo conselho competente conforme artigo nº 105 da Lei do Plano Diretor (LCP nº12 de 31 de dezembro de 2021).

III- MEIOS DE HOSPEDAGEM:

Tipo A – HOTEL - Estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de

uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;

Tipo B – RESORT - Hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;

Tipo C - CAMA E CAFÉ - Hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento reside;

Tipo D – POUSADA - Empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs;

Tipo E – FLAT/APART-HOTEL – Constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização

integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

§1º. Para o efeito desta lei, para o meio de hospedagem do tipo HOSTEL serão aplicados os parâmetros da tipologia POUSADA (TIPO D).

§2º. Será considerada hotelaria de pequeno porte a edificação com até 12 unidades habitacionais por lote.

§3º. No caso de remembramento de lotes, a classificação do empreendimento deverá ser feita através da razão entre a quantidade de unidades habitacionais e o número de lotes remembrados.

§4º. Especificações de uso e edificação na ZEDS-1 – Pontal do Atalaia estão estabelecidas no artigo nº100 desta lei.

§5º. As edificações destinadas aos meios de hospedagem, em todo território municipal, terão suas unidades habitacionais com destinação funcional apenas e exclusivamente à de meio de hospedagem.

IV- PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:

Tipo A – Atividades voltadas para atendimento imediato da população, principalmente de serviços pessoais, e consertos e reparos domésticos.

Ex.: alfaiate, costureira, barbeiro, cabeleireiro, manicure e pedicure, fotógrafo, chaveiro, lavanderia, sapateiro, eletricista, bombeiro (encanador), estofador, pedreiro, diarista, jardineiro.

Tipo B – Serviços voltados ao atendimento das atividades turísticas e de lazer.

Tipo B1 - Ex.: lanchonete, restaurante, galeria de arte, agência de turismo e viagens, cervejaria, pastelaria, estacionamento ecológico, aluguel de bicicleta.

Tipo B2 - Ex.: sorveteria, depósito de gelo, jogos e diversões, boate, cinema, teatro, sala de música e vídeo, casa de recreação eletrônica, e equipamentos esportivos, clubes esportivos e academias de ginástica.

Tipo C – Atividades voltadas para atendimento eventual da população, serviços de profissionais liberais e técnicos.

Ex.: laboratório de análises, locadora de veículos, construtora, serviços de engenharia e arquitetura, copiadora,

estacionamento particular para automóveis, borracharia, atividades de dedetização e sanitização, redação de jornais, agência de publicidade, corretora de valores, corretora de imóveis, corretora de seguros, edição de produtos gráficos, atividades de consultoria, seguradora, administradora, escritórios de representações, de contabilidade e de profissionais liberais, despachante, banco, agência bancária, casa de câmbio, aluguel de máquinas e equipamentos de escritório, cartório e tabelião.

Tipo D – Atividades de grande porte que por suas características são de localização pouco compatível com o uso residencial.

Ex.: garagem de táxi, ônibus e caminhões, transportadora, tipografia, depósito de material reciclável, reparação de artigos de funilaria, carpintaria, mercearia, serviços de prensagem, embalagem e de acondicionamento, recarga de extintores, estação de rádio, manutenção e reparação de máquinas, aparelhos e equipamentos industriais, abatedouro, aviário.

V- SAÚDE

Tipo A - Estabelecimentos de saúde de localização compatível com o uso residencial;

Ex.: Clínicas de estética, consultórios médicos e dentários, clínicas de fisioterapia, higiene e embelezamento de animais de estimação e clínica veterinária.

Tipo B - Estabelecimentos de saúde para atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimento a urgências;

Ex.: Postos de saúde, casas de saúde sem tratamento de moléstias infectocontagiosas, clínicas psiquiátricas, ambulatórios, centro médico.

Tipo C – Estabelecimentos de saúde e unidades de atendimento hospitalar de maior complexidade.

Ex.: Maternidade, laboratórios de raios X, pronto-socorro, hospitais, diagnóstico por imagem e tratamento de saúde com radiação ionizante, diagnóstico e tratamento de saúde por aparelhos, serviços de diálise e nefrologia, quimioterapia.

VI- USO INSTITUCIONAL

Tipo A - Estabelecimentos de caráter institucional, educacional ou assistencial.

Ex.: Escolas, clubes associativos, creches, dispensário, igrejas, locais de culto, instalações de concessionárias de serviços públicos, postos policiais e de bombeiros, delegacia de polícia, junta de alistamento eleitoral e militar, faculdades, universidades, auditório para convenções, congressos e conferências, ensino técnico-profissional, cursos preparatórios, associações e fundações científicas, organizações associativas de profissionais, sindicatos ou organizações similares do trabalho, pinacoteca, museu, asilos, orfanatos, agência de órgãos de previdência social, órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, concessionárias de serviços públicos, terminal rodoviário urbano e interurbano, central de correio, casa de detenção, cemitérios, crematórios, estádios, hipódromo.

VII- USO INDUSTRIAL

Tipo A – Indústria de pequeno porte, de localização compatível com o uso residencial e podendo ser instalada em edificação de uso misto ou exclusiva.

Ex.: Fabricação e preparação de produtos alimentícios, fabricação de artefatos têxteis para uso doméstico, confecções em geral, serigrafia, pequenas manufaturas e

produtos artesanais, pré-moldados e artefatos de cimento e fibrocimento, loja de material de construção com galpão para produção de artefatos.

Tipo B – Indústria que desenvolve atividade incômoda ao meio urbano, de localização pouco compatível com o uso residencial.

Ex.: Fiação, fabricação de móveis e artefatos em madeira, fabricação de cosméticos, produtos de limpeza e medicamentos, aparelhamento e corte de pedras.

Tipo C – Indústria que desenvolve atividade nociva ou perigosa ao meio urbano com a utilização de material explosivo ou inflamável, ou causem perigosas radiações ou emanções ao ambiente próximo.

Ex.: Construção de embarcações, curtume, desdobramento de madeira, destilação de álcool, fundição de peças, indústria cerâmica, indústria eletromecânica, indústria mecânica, indústria metalúrgica, indústria química, montagem de veículos, produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira, produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, torrefação e moagem de cereais, usina de concreto,

equipamentos, peças e acessórios para agropecuária, outras atividades industriais de grande porte.

Parágrafo Único - os diferentes usos e atividades permissíveis na área urbana e de expansão urbana são definidos como permitidos ou não permitidos em cada zona, conforme Quadro II anexo, parte integrante desta Lei.

Art. 117 A instalação de indústria do tipo B, dependerá de consulta prévia dos Conselhos competentes segundo o §1º do Art. do Plano Diretor.

§1º. As indústrias, a que se refere o “caput” deste artigo, que quiserem se instalar no Município, deverão apresentar à Prefeitura Municipal o projeto de construção, projeto de produção industrial e a planta de situação, as quais serão previamente submetidas à aprovação do INEA (Instituto Estadual do ambiente da CECA (Comissão Estadual de Controle Ambiental), de acordo com o estabelecimento na legislação estadual vigente.

§2º. Os projetos serão entregues a Prefeitura e a mesma se encarregará de fazer os devidos encaminhamentos para

serem analisados e aprovados pelos órgãos Estaduais e Federais.

Art. 118 Os casos de ampliação da área construída de instalações industriais só poderão ser licenciados após prévia apreciação e aprovação do INEA ou da SEMAS se for de impacto local.

Art. 119 O Poder Executivo não licenciará projetos construção de estabelecimentos industriais que não tenham sido submetidos previamente ao INEA ou SEMAS, para efeito de qualificação das cargas poluidoras.

Art. 120 Os usos relativos às atividades educacionais e esportivos serão permitidos em todo território municipal, respeitando disposições legais quanto as unidades de conservação da natureza estaduais e federais.

Art. 121 Os casos de usos e atividades omissos nesta Lei poderão ser licenciados pelo poder Executivo com a anuência do Poder Legislativo.

CAPÍTULO VI Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

SEÇÃO I Disposições Gerais

Art. 122 Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida, pelo Poder Público, ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida financeira, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 123 Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I- O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba podendo ser:

- a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos (CAB);
- b) máximo, que não pode ser ultrapassado (CAM); e
- c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado (CAm);

II- A contrapartida financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo, de alteração de uso ou de parâmetros urbanísticos, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie;

III- A outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

SEÇÃO II

Dos Requisitos

Art. 124 Art. 2º Para a concessão da outorga onerosa do direito de construir, o requerente deverá observar os seguintes requisitos:

I- o gabarito da edificação não poderá ultrapassar o limite estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II- a emissão do Certificado de Potencial Construtivo Decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir somente ocorrerá mediante o pagamento da contrapartida financeira devida ou cumprimento da obrigação estabelecida como contrapartida, conforme disposto no art. 5º desta Lei;

III- todos os índices e requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal deverão ser respeitados, especialmente os previstos nesta Lei, no Código de Obras e no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. O Conselho competente, conforme art. 105 do Plano Diretor, sempre que julgar pertinente, poderá sugerir a apresentação do Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança (EIV)

da obra ou Avaliação Técnica Multidisciplinar, que comprove a mitigação ou compensação dos impactos, conforme critérios estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

SEÇÃO III

Da Forma de Cálculo

Art. 125 O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 126 O valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir, será calculado pela multiplicação da diferença da Área Total Edificada (m²) com a área do Coeficiente de Aproveitamento Básico, não ultrapassando a área do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, pelo valor do metro quadrado do terreno no mercado imobiliário onde se localizar o terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$ODC = [(V/AT)/CAB] \times [(ATE/AT) - CAB] \times AT$, sendo:

ODC = Valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir;

V = Valor do terreno no mercado imobiliário;

AT = Área do terreno em metros quadrados não descontados os recuos obrigatórios;

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico;

ATE = Área Total Edificada, do projeto. O qual não deve ultrapassar a área do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM).

SEÇÃO IV

Da Forma de Pagamento

Art. 127 A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir poderá ser paga em espécie ou, a critério da Administração Pública, na forma de prestação de serviços, execução de obras ou doação de bens móveis e imóveis, respeitados os valores resultantes da aplicação da fórmula de cálculo.

Parágrafo Único - O valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir será fixado em Unidades de Valor Fiscal da Federação - UFIR ou

outro índice aplicado no município, no ato da expedição da licença de construir, e o seu pagamento poderá ser efetuado em até doze parcelas mensais e sucessivas, a partir da data de comunicação do início da obra, ficando a expedição do Habite-se condicionada à quitação de todas as parcelas.

Art. 128 Os recursos e os bens auferidos com a aplicação desta Lei serão revertidos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Fundo Municipal de Conservação Ambiental e deverão ser destinados exclusivamente às seguintes finalidades:

I- regularização fundiária;

II- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III- constituição de reserva fundiária;

IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V- implantação, manutenção e reforma de equipamentos urbanos e comunitários;

VI- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII- proteção de áreas de interesse histórico, arqueológico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único – O orçamento municipal detalhará a cada exercício as áreas de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano provenientes da arrecadação da outorga onerosa do direito de construir, vedada a sua utilização em áreas não incluídas na Lei Orçamentária.

SEÇÃO V

Da Isenção

Art. 129 São consideradas áreas não computáveis, para o cálculo do potencial construtivo, previsto nas colunas dos coeficientes de aproveitamento, do quadro II, anexo:

I- Subsolo destinado à garagem e à uso comum da edificação;

II- Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;

III- Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;

IV- Sacadas privativa com 1,20m em balanço, desde que não vinculadas às dependências de serviço;

Parágrafo único - Os Coeficientes de Aproveitamentos (Básico, Máximo e Mínimo) permitidos em cada zona, encontram-se No Quadro II, anexo.

Art. 130 Estão isentos do pagamento da contrapartida financeira correspondente a Outorga Onerosa do direito de construir as obras realizadas pelo poder público que, comprovadamente, sejam consideradas de interesse social, desde que aprovadas pelo conselho competente, conforme art. 105 do Plano Diretor.

SEÇÃO VI

Do Requerimento

Art. 131 A outorga onerosa do direito de construir deverá ser requerida simultaneamente com o pedido de aprovação do projeto ou Alvará de Licença para Construção, através de processo administrativo.

Parágrafo único. O processo administrativo de que trata o caput será analisado pelos órgãos competentes.

Art. 132 O parecer favorável à concessão da outorga não dispensa o requerente da adequação do projeto às normas técnicas e ao disposto na legislação pertinente.

Art. 133 Na hipótese de deferimento da concessão da outorga onerosa do direito de construir, a construção deverá ser executada de acordo com o projeto aprovado não sendo passível de legalização através da Mais Valia.

Art. 134 Antes de decidir sobre o pedido de concessão de outorga onerosa do direito de construir, a Secretaria de Obras e Urbanismo e a Secretaria do Municipal do Ambiente Coordenadoria Geral de Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderão

determinar ao requerente que proceda no prazo de até 30 (trinta) dias, a revisões e ajustes no projeto apresentado.

Parágrafo único. O não atendimento por parte do requerente das situações previstas no caput implicará no indeferimento do pedido de concessão de outorga onerosa do direito de construir.

SEÇÃO VII

Do Certificado de Potencial Construtivo

Art. 135 Caberá a Secretaria Municipal de Obras e urbanismo, após aprovação do requerimento de outorga onerosa do direito de construir, emitir o Certificado de Potencial Construtivo Decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. O Certificado de que trata o caput será numerado em ordem sequencial e deverá conter:

I- a indicação da zona onde o lote estiver situado;

II- a quantidade de metros quadrados de área utilizados por índices

e coeficientes;

III- a contrapartida correspondente à outorga onerosa do direito de construir;

IV- o número do processo administrativo;

V- o prazo de caducidade da outorga onerosa do direito de construir;

VI- a obrigatoriedade de averbação no cartório competente.

SEÇÃO VIII

Do Alvará de Licença Para Construção

Art. 136 O Alvará de Licença para Construção somente será expedido após a assinatura do instrumento de contrapartida correspondente à outorga onerosa do direito de construir.

§1º. A expedição do “habite-se” para edificação ficará condicionada ao cumprimento total da contrapartida assumida pelo beneficiário, referente aos índices adicionais utilizados para aprovação do projeto.

§2º. No Alvará de Licença para Construção deverá constar o número do Certificado de Potencial Construtivo Decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

SEÇÃO IX

Das Responsabilidades e Obrigações

Art. 137 Caberá a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, Secretaria Municipal do Ambiente e ao Conselho competente, conforme art. 105 do Plano Diretor, monitorar e controlar, permanentemente, o impacto da outorga onerosa do direito de construir, por meio de relatório, onde obrigatoriamente deverá constar:

I- a identificação do beneficiário e o seu objeto;

II- a quantidade de metros quadrados atribuída;

III- a forma de cálculo da contrapartida, de acordo com a especificidade de cada projeto;

IV- a indicação da contrapartida;

V- a descrição do imóvel doado pelo beneficiário, quando for o caso.

Art. 138 O Conselho competente, conforme art. 105 do Plano Diretor deverá tornar públicos os relatórios de controle e monitoramento previstos no art. 14 desta Lei, através do Diário Oficial.

SEÇÃO X

Disposições Finais

Art. 139 Após a expedição do Alvará de Licença para Construção ou do Certificado de Concessão de Outorga Onerosa de Construir, a Secretaria de Obras e Urbanismo deverá encaminhar o processo administrativo à Procuradoria-Geral do Município, com todos os dados e informações disponíveis, para fins de publicação do ato no órgão de imprensa oficial do Município.

Art. 140 O Poder Executivo poderá regulamentar, por Decreto, os procedimentos administrativos não previstos nesta Lei.

TÍTULO III Das Disposições Finais

Art. 141 Integram esta Lei, os seguintes anexos:

I- Anexo 1: Mapa de Macrozoneamento;

II- Anexo 2: Mapa de Divisão Distrital;

III- Anexo 3: Mapa do Zoneamento Urbanístico-Ambiental;

IV- Anexo 4: Mapa de Áreas de Risco;

V- Anexo 5: Mapa de Áreas Institucionais;

VI- Anexo 6: Quadro I - dos Usos Permitidos;

VII- Anexo 7: Quadro II - dos Parâmetros Urbanísticos;

VIII- Anexo 8: Quadro III - das vagas de estacionamento;

IX- Anexo 9: Quadro IV – Memorial Descritivo das Poligonais do Zoneamento

X- Anexo 10: Termo de Referência (TR) para o Estudo de Impacto de

Vizinhança (EIV) Avaliação Técnica Multidisciplinar (ATM)

Art. 142 Os mapas que delimitam graficamente as zonas, áreas e eixos em que se divide o território municipal, assim como os quadros e termo de referência que correspondem aos arquivos digitais da prefeitura municipal, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de Arraial do Cabo na internet.

§1º. Prevalece o mapa do Zoneamento Urbanístico-Ambiental e os quadros anexos mencionados, sobre as descrições, nos casos de dúvidas relacionadas aos limites e pontos determinados pelas coordenadas apuradas, até que se promova a devida conferência.

§2º. O Executivo Municipal, no prazo de 180 dias, após a sanção desta lei, disponibilizará mapa em escala adequada, em folhas articuladas, com o zoneamento consolidado do Município, mapa da Área de Risco e mapa de Áreas Institucionais. Podendo, através de empresa especializada em geoprocessamento, promover o zoneamento previsto nesta Lei, com a

devida precisão. O trabalho executado pela empresa especializada deverá ser acompanhado de por membros do Conselho Unificado instituído conforme os §1º e §2º do artigo 05 da Lei Complementar nº 12 de 31 de dezembro de 2021.

Art. 143 As poligonais para cada zona serão determinadas a partir de sistemas de georreferenciamento utilizando como base imagem de satélite atualizada e de boa resolução, coordenadas no sistema de projeção em UTM; zone 23S e Sistema Geodésico de Referência oficial vigente. Seus memoriais descritivos deverão compor o quadro IV anexo.

Art. 144 Em cada zona, o solo e as edificações só poderão ser usadas para os fins especificados nesta Lei.

Art. 145 As disposições constantes da presente Lei serão revisadas em um período máximo de 10 (dez) anos, com a participação da comunidade e demais segmentos representativos no Município, visando ao seu aprimoramento.

Art. 146 Todos os projetos para licenciamento/regularização, incluindo

os de loteamento, excetos os projetos residenciais unifamiliares, deverão atender as regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas, observando o disposto nas leis nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000, nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009, nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 e nº 13.146 de 06 de julho de 2015 e ABNT NBR 9050/2020, ou sucedânea, bem como, a legislação estaduais e municipais relacionadas.

Art. 147 O licenciamento de obras das edificações em terrenos menores, cujo as dimensões impossibilitem o cumprimento dos parâmetros previstos no quadro II anexo, será submetido a análise do Conselho Unificado.

Art. 148 Os casos especiais ou omissos, não contemplados nesta Lei e seus anexos, serão analisados pelo Conselho Unificado.

Art. 149 Por requerimento do interessado, a atividade que não constar na categoria de usos estabelecida, poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes.

Parágrafo Único - Depois de instruído, o pedido será encaminhado ao Conselho unificado que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 150 Os processos de licenciamento ambiental, licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decidório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo optando pela análise integral de acordo com as disposições.

Art. 151 As modificações de projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do artigo anterior.

§1º. Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

§2º. A incorporação de novos lotes será admitida, aplicando-se ao lote resultante todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 152 Na análise de projetos de ocupação, uso e parcelamento do solo, a Secretaria de Meio Ambiente deverá manifestar-se em relação aos aspectos de proteção do solo, da fauna, da cobertura vegetal e das águas superficiais, subterrâneas, fluentes, emergentes e reservadas, sempre que os projetos:

I. tenham interferência sobre reservas de áreas verdes e proteção de interesses paisagísticos e ecológicos;

II. exijam sistemas especiais de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de esgoto e resíduos sólidos;

III. apresentem problemas relacionados à viabilidade geotécnica.

Parágrafo Único - Será respeitado o Plano Diretor do Município de Arraial do Cabo em conjunto com a Lei/Plano Municipal de Arborização Urbana quanto à porcentagem de áreas verdes a ser respeitada pelos loteamentos.

Art. 153 No propósito do “caput” do artigo anterior, devem ser consideradas as normas de usos e ocupação referenciadas nos planos de Manejo das unidades de conservação federal e estadual existentes, ou que venham a ser criadas, com o objetivo de evitar conflitos em relação a zonas definidas nesta lei com os interesses da referidas áreas protegidas.

Art. 154 O Poder Executivo deverá dialogar com os órgãos de Gestão das Unidades de Conservação federais e estaduais, sobrepostas ao Zoneamento ambiental-urbanístico municipal, para propor ajuste dos parâmetros dos Planos de Manejo, conforme os parâmetros de uso e ocupação dispostos nesta Lei, objetivando a atualização e evitar conflitos em zonas de sobreposição.

Art. 155 O Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio, instituído pela Lei municipal nº 1.999 de 23 de agosto de 2016, deverá adotar por meios de instrumentos legais, a proteção dos bens culturais de natureza material e imaterial, discriminados nos incisos I e II do art. 88 da Lei Complementar nº 12 de dezembro de 2021, localizados ou não dentro do

perímetro da Zona Histórica, definidas nesta lei, respeitando as atribuições do Conselho Unificado, conforme art. 105 do Plano Diretor.

Parágrafo Único – em especial, o Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio poderá através de Câmara técnica específica, a ser criada no prazo de 90 dias da promulgação desta Lei, desenvolver estudos e avaliações nas zonas históricas que possam determinar, efetivo controle e incentivo da conservação de monumentos existentes, incluindo seu casario e o estabelecimento de metas, que as identifiquem, permitindo suas inclusão como ponto de interesse turístico. Se dos estudos mencionados, resultar área que deva ser excluída das Zonas Históricas, especialmente na ZH-3, esta deverá ser integrada a zona que lhe for adjacente.

Art. 156 Os projetos de geração de energia renovável deverão ser sujeitos a aprovação do Conselho Unificado em conjunto com os órgãos licenciadores.

Art. 157 O PA e a largura das ruas e calçadas poderão ser modificados através do Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável.

Art. 158 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.