



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº /2004.

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Seção I Da Caracterização das Áreas

Art.2º Fica criada a Zona Hoteleira I (ZH-I), compreendendo os lotes de terreno remanescentes localizados nas quadras especificadas dos loteamentos que integram cada uma das áreas a seguir discriminadas:

I - Área 1: Loteamento Balneário das Dunas

- a) Quadra 05
- b) Quadra 07
- c) Quadra 08

II - Área 2: Loteamento Montes Brancos II

- a) Quadra 01
- b) Quadra 13
- c) Quadra 14

III - Área 3: Loteamento Montes Brancos III

- a) Quadra G
- b) Área entre as Quadras K e J
- c) Quadra P

IV - Área 4: Loteamento Miguel Couto

- a) Quadras A, B, C e D
- b) Quadra H

- c) Quadra P
- d) Quadra M

V - Área 5: Lotes situados de frente para a Rua Almirante Barroso, do lado da Praia do Forte, limitados pela Avenida do Contorno, Duna Boavista e o Morro do Índio.

Seção II

Das Edificações Temporárias

Art. 3º Poderão ser construídas edificações residenciais temporárias em lotes remanescentes situados nas zonas residenciais urbana e de expansão urbana, desde que os respectivos projetos estejam adequados aos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 4º As edificações a serem construídas na ZH-1, exceto na Área 5, terão, preferencialmente, finalidade de uso residencial temporário, com características construtivas próprias e parâmetros de assentamento específicos para o fim a que se destinam.

§1º Na área 5 só poderão ser construídas edificações para fins de uso residencial temporário, conforme o disposto nesta Lei.

§2º Para possibilitar a construção de edificações residenciais temporárias, lotes contíguos (com divisas comuns) numa mesma quadra, poderão ser lembrados em quantidades tais que atendam melhor aos requisitos construtivos e aos parâmetros de assentamento definidos nesta Lei.

§3º Nos lotes remanescentes, em cada uma das áreas dos loteamentos relacionados no art. 2º, onde não tenha sido possível ocorrer lembramentos e que, isolados, não atendam aos requisitos construtivos e aos parâmetros de assentamento definidos nesta Lei, serão permitidas os seguintes tipos de unidades residenciais, todas caracterizadas na Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979, que dispõe sobre o zoneamento do Município de Cabo Frio:

- I - na área 1: unidades residenciais unifamiliares ou multifamiliares;
- II - nas áreas 2, 3 e 4: unidades residenciais unifamiliares.

§4º As unidades residenciais multifamiliares permitidas na área 1 da ZR-1, além de respeitarem os demais parâmetros de assentamento determinados na Lei nº 116/1979, deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - edificações exclusivas para uso residencial, com área real privativa de, no mínimo, 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), por unidade autônoma;

II - mínimo de 3,50 m (três vírgula cinquenta metros) de afastamento das divisas laterais, considerando, neste limite, as faces externas de varandas e platibandas;

III - mínimo de uma vaga de estacionamento para cada 2 (dois) quartos e uma vaga adicional para cada quarto a mais, por unidade autônoma;

IV - mínimo de 1 (um) elevador para cada quatro unidades autônomas de um mesmo pavimento, além de elevador de serviço por edificação isolada;

V – pavimento térreo em pilotis e pavimento exclusivo de garagem;

VI - máximo de 4 (quatro) pavimentos-tipo para unidades autônomas.

VII - máximo de 24,00 m (vinte e quatro metros) de altura total da edificação, incluindo caixas d'água e casa de máquinas, excluindo dutos de ventilação.

Art 5º Na ZH-I não serão permitidas construções de condomínios horizontais, vilas e assemelhados, bem como edificações residenciais multifamiliares exclusivamente de uso permanente.

CAPÍTULO II DA CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TEMPORÁRIAS

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

I – hotel;

II – pousada.

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

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

§ 2º Somente hotéis com quantidade mínima de 150 (cento e cinquenta) unidades hoteleiras (UH) no total, poderão dispor de unidades hoteleiras de uso permanente.

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

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

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

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

I - utilização exclusiva para atividade hoteleira;

- II - área específica para serviços de recepção e portaria;
- III - sala de estar;
- IV - compartimento próprio para administração;
- V - compartimento para rouparia e guarda de utensílios em cada pavimento;
- VI - unidades de hospedagem (UH) com área mínima de 15 m², com serviços de telefonia interna e externa;
- VII - instalações sanitárias exclusivas para cada UH, não computadas na sua área mínima;
- VIII - sala de refeições;
- IX - cozinha e despensa;
- X - instalações sanitárias para o pessoal de serviço;
- XI - entrada de serviço independente da destinada aos hóspedes;
- XII - área para embarque e desembarque de passageiros, com capacidade mínima para dois automóveis, sem prejuízo da largura normal da calçada;
- XIII - pelo menos 1(um) elevador, independente do número de pavimentos;
- XIV - instalações prediais de água fria e quente;
- XV - instalação predial de gás;
- XVI - ar condicionado central;
- XVII - áreas de lazer com piscina, sauna e sala de jogos;
- XVIII - computadores com disponibilidade de internet para uso dos hóspedes.

Parágrafo único. As unidades de hospedagem (UH) pertencentes a edificações localizadas em lotes marginais à orla da Praia do Forte, na ZR-2 e na ZC-2, terão área mínima de 25 m², respeitado o disposto no inciso VII.

Art. 9º As edificações enquadradas como pousadas, serão dispensadas de atender às disposições dos incisos XII, XIII, XIV, XVI, XVII e XVIII do art. 8º.

§ 1º Não serão permitidas pousadas nas áreas 1 e 5 da ZH-1.

§ 2º Nas pousadas, a área mínima de cada unidade hoteleira (UH) será de 15 m², não computada a área ocupada pelas instalações sanitárias.

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

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS DE ASSENTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 11. Para os efeitos desta Lei, o assentamento de edificações residenciais temporárias em lotes situados no território do Município, será determinado a partir da definição dos seguintes parâmetros:

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

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

TO: taxa de ocupação (%)

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

AT: área do lote

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

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

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

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

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

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

- a) V0: bloco subterrâneo destinado a estacionamento de veículos e respectivas dependências de vestiário e banheiro, ou instalações de serviço, desde que atendidas as condições de iluminação e ventilação determinadas pela legislação pertinente;
- b) V1: bloco destinado exclusivamente a atividades de apoio e de serviços, tais como: portaria, recepção, administração, cozinha, despensa, restaurante, garagem e lojas. Em pousadas, são admitidas unidades de hospedagem (UH) neste bloco;
- c) V2: bloco destinado exclusivamente a unidades de hospedagem (UH) e compartimentos de apoio de cada pavimento.

V - Pé Direito Estrutural: distância d, medida na vertical, entre o piso de um pavimento e o piso do pavimento que lhe está sobreposto, tal que:

V0: $d \geq 2,60$ m

V1: $d \geq 2,80$ m

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

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

VII - Altura Suplementar: altura de reservatórios superiores, casa de máquinas e outros elementos estruturais que ultrapassam o teto da cobertura, exceto dutos e extensões de ventilação, dentro do seguinte limite:

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

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

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

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

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

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

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

IX - Altura Máxima da Edificação: altura permitida para as edificações residenciais temporárias, em cada uma das áreas das zonas urbana, de expansão urbana e especiais do território do Município, indicadas no quadro a seguir:

Zonas	Áreas	H_{max} (m)
ZH-1	área 1	33,00
ZH-1	áreas 2, 3 e 4	12,00
ZH-1	área 5	24,00
ZR-1	todos os lotes com testada para as avenidas Julia Kubistchek, Teixeira e Souza, Adolfo Beranger e América Central (entre o Canal Palmer e o Trevo de São Cristóvão)	24,00
ZR-1	demaís áreas	12,00
ZR-2	Lotes marginais à orla da Praia do Forte	33,00
ZR-2	Lotes com testada para a avenida Assunção, em ambos os lados	24,00
ZR-2	demaís áreas	12,00
ZR-3	todas as áreas	12,00
ZC-1	Lotes com testada para a avenida Assunção, em ambos os lados	24,00
ZC-1	demaís áreas	12,00
ZC-2	lotes marginais à orla da Praia do Forte	33,00
ZC-2	Lotes com testada para a avenida Assunção, em ambos os lados	24,00
ZC-2	demaís áreas	12,00
ZC-3	Lotes com testada para a avenida Assunção, em ambos os lados	24,00
ZC-3	demaís áreas	12,00
ZE-1	todas as áreas	12,00
ZE-2	todas as áreas	12,00
ZES-2	todas as áreas	12,00
ZTDI	todas as áreas	12,00

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

Art. 12. Os parâmetros de assentamento de edificações residenciais temporárias destinadas a hotéis, definidos no art. 8º desta Lei, são interdependentes e obedecerão aos limites e critérios de cálculo determinados a seguir:

I- taxa de ocupação:

- a) V0: 100%
- b) V1: 70%
- c) V2: 40%

II- afastamentos:

- a) bloco V1:
 - 1) a e d = 4,00 m
 - 2) b e c = 3,00 m

- b) bloco V2:
 - 1) a = 7,00 m
 - 2) b e c = 6,00 m
 - 3) d = 4,00 m

III- afastamento mínimo entre blocos: 6,00 m

IV- extensão de fachada contínua: $L_a \leq 10 \times a$

V - pé direito estrutural mínimo:

- a) bloco V0: $d \geq 2,60$ m
- b) demais blocos: $d \geq 2,80$ m

VI - número de pavimentos:

- a) bloco V0: $n \leq 2$
- b) bloco V1: $n \leq 3$
- c) bloco V2: $n \leq 9$

VII- taxa de permeabilidade: 15%

Art. 13. Os parâmetros de assentamento de edificações residenciais temporárias destinadas a pousadas, definidos no art. 9º desta Lei, são interdependentes e obedecerão aos limites e critérios de cálculo determinados, a seguir:

I - taxa de ocupação:

- a) V0: 100%
- b) V1 e V2: 60%

II – afastamentos:

- a) $a = 3,00 \text{ m}$
- b) $b = c = d = 1,50 \text{ m}$

III - extensão de fachadas: $L_a, L_b, L_c \text{ e } L_d \leq 10a$

IV - afastamento mínimo entre blocos: $3,00 \text{ m}$

V - pé direito estrutural: $d \geq 2,80 \text{ m}$

VI - número de pavimentos:

- a) V1: $n = 1$
- b) V2: $n \leq 2$

VII- taxa de permeabilidade: 30%

Parágrafo único. No caso de $V2 = 2$, serão permitidas unidades de hospedagem (UH) no bloco V1, desde que a edificação atenda, também, aos requisitos descritos nos incisos XII, XVII e XVIII do art. 8º.

Art. 14. A quantidade de vagas para estacionamento corresponderão a, pelo menos, 30% da quantidade de unidades de hospedagem para uso temporário da edificação, tanto para hotéis quanto para pousadas, e a 100% da quantidade de unidades de hospedagem para uso permanente descritas no art. 7º desta Lei.

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

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

- I- atendimento aos requisitos constantes do art. 9º desta Lei;
- II- taxa de ocupação: $TO \leq 60\%$;
- III- número de máximo de pavimentos: $n = 2$;
- IV- taxa de permeabilidade: 30%.

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

Cabo Frio, de de 2004.

ALAIR FRANCISCO CORRÊA
Prefeito

