



**LEI DE ZONEAMENTO
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO - RJ**

ÍNDICE

<u>CAPÍTULO I</u> DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	2
<u>CAPÍTULO II</u> DAS DEFINIÇÕES.....	4
<u>CAPÍTULO III</u> DO ZONEAMENTO.....	5
<u>CAPÍTULO IV</u> DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO.....	8
<u>CAPÍTULO V</u> DO SISTEMA VIÁRIO.....	10
<u>CAPÍTULO VI</u> DAS ÁREAS PARA ESTACIONAMENTO.....	11
<u>CAPÍTULO VII</u> DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	11

ANEXOS

TABELA I - RELAÇÃO DE USOS COMERCIAIS E SERVIÇOS

TABELA II - CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

TABELA III - MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Dispõe sobre o zoneamento e a delimitação do perímetro urbano da cidade de Cabo Frio e dá providências correlatas.

CONSIDERANDO a política de desenvolvimento urbano municipal que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento buscando o bem estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que a Lei de zoneamento implementa o Plano Diretor elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sancionei a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - O Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Cabo Frio será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Parágrafo Único – São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

- I. Tabela I – Relação de Usos Comerciais e Serviços
- II. Tabela II – Classificação de Usos e índices urbanísticos;
- III. Tabela III - Polígonos das Zonas;
- IV. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Artigo 2º - Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo municipal, de iniciativa pública ou particular, além das disposições já estabelecidas pelas Leis Federais e Estaduais em vigor.

Artigo 3º - A permissão para localização de qualquer atividade não contemplada por esta Lei, principalmente aquelas consideradas perigosas, incômodas ou nocivas, dependerá de aprovação do projeto específico pelos órgãos competentes.

Artigo 4º - A presente lei tem como objetivos:

- I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano;
- II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - Integrar a localização das atividades humanas, flexibilizando o uso dos espaços urbanos e evitando a formação de áreas estancas com usos exclusivos ou que bloqueiem a plena utilização da cidade pelos cidadãos;

IV - Integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;

V - Controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão pública, da oferta de infra-estrutura urbana e de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI - Estabelecer as funções sociais do solo, compatibilizando usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura, conforme as diretrizes fixadas no Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO II **DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 5º - Perímetro urbano é a parte do território municipal definida como tal no distrito sede e no Distrito de Tamoios, através da Lei de Perímetro Urbano vigente.

Artigo 6º. – Uso do solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona.

Artigo 7º - Ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele.

Artigo 8º - Zoneamento é a divisão da área do Município em zonas, para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, visando ordenar o crescimento da cidade seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

Parágrafo Único – As zonas serão delimitadas por seus polígonos georeferenciados, que seguem vias, faixas de proteção, vias projetadas, divisas, cursos d'água e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada, conforme mapa integrante desta lei.

Artigo 9º - Outros termos gerais, definidos para efeito desta Lei, incluem:

I - Alvará de Construção/Demolição: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

II - Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

III - Alvará de Reforma em Edificações: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras do Município;

IV - Equipamentos Urbanos: equipamentos públicos de atendimento e uso da comunidade, tais como educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social.

V - Infra-estrutura Urbana: vias de circulação e redes urbanas de abastecimento de água, de esgoto sanitário, de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de energia elétrica e de telecomunicações.

VI - Faixas Marginais de Proteção: faixas estabelecidas junto a curso d'água, fundo de vale, nascente, lagoa ou represa, medidas a partir da sua margem ou perpendicularmente a esta e destinadas a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e evitar a erosão; esta faixa é variável, sendo regulamentada por legislação federal e estadual sobre a matéria;

VII - Faixas de Drenagem: faixas de terreno, compreendendo os cursos d'água naturais ou artificiais como canais, assim como córregos ou fundos de vale, sendo dimensionadas de

forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e consideradas como não edificáveis;

VIII - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

IX - Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento do lote até seu ponto oposto mais extremo;

X - Faixa de Domínio ou Servidão: área contígua a vias de tráfego, vedada à construção e destinada ao acesso para ampliação ou manutenção da infra-estrutura urbana subterrânea;

XI - Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação e cuja altura acima do nível de soleira do terreno, incorporando a laje de piso do pavimento térreo, pode ser de até 1,20 (um metro e vinte centímetros), sendo o subsolo, quando houver, desconsiderado da altura máxima, respeitadas as normas do Instituto Estadual de Patrimônio Artístico e Cultural - INEPAC e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;

XII - Solos Hidromórficos: solos ricos em matéria orgânica, mal drenados, muito moles, de baixa capacidade de suporte e saturados em água.

XIII - Faixa de segurança: é a área sobre a qual passam as linhas de transmissão elétrica.

CAPÍTULO III **DO ZONEAMENTO**

Art. 10 – O território do Município de Cabo Frio, fica dividido em MACROZONAS, conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor e subdivido em ZONAS delimitadas no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei:

Zonas Urbanas:

UR.1.1
UR.1.2
UR.1.3
UR.1.4
UR.1.5
UR.1.6
UR.1.7
UR.1.8
UR.1.9
UR.1.10
UR.1.11
UR.1.12
UR.1.13
UR.1.14
UR.1.15
UR.1.16
UR.2.1
UR.2.2
UR.2.3
UR.2.4
UR.2.5
UR.2.6
UR.2.7
UR.2.8
UR.3.1
UR.3.2
UR.3.3

UR.3.4
UR.3.5

Zonas de Expansão Urbana:

EU.1.1
EU.1.2

Zonas Rururbanas:

RR.1.1
RR.1.2

Zona Rural:

RU.1.1

Zonas Especiais:

ZE.1.1
ZE.1.2
ZE.1.3
ZE.1.4
ZE.1.5
ZE.1.6

Art. 11 - Os polígonos das zonas acima referidas estão determinados através do sistema de georeferenciamento de seus vértices definido em tabela específica, e estão representados pelo mapa de zoneamento (Tabela III).

Art. 12 - Ficam determinadas como Zonas Urbanas as áreas delimitadas nesta Lei, dentro do perímetro urbano do Distrito de Cabo Frio e do Distrito de Tamoios estabelecido conforme Lei de perímetro urbano, tendo como características a grande diversidade de usos do solo urbano, dentre eles a ocupação residencial intensiva e extensiva, a concentração de atividades de comércio, os serviços especializados, os estabelecimentos industriais e as edificações de interesse histórico.

Parágrafo Único - Para as Zonas Urbanas ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- a) consolidar a diversidade de usos e de atividades de caráter urbano;
- b) aprimorar o desenho urbano e valorizar a paisagem;
- c) expandir a rede de infra-estrutura de equipamentos e serviços públicos, fortalecendo os centros de convivência nos bairros;
- d) otimizar o uso dos vazios urbanos;
- e) garantir a inclusão urbana da população de baixa renda, mediante acesso à residência bem como a espaços culturais, de esporte e lazer;
- f) preservar e conservar o patrimônio natural, histórico e arqueológico.

Art. 13 – Ficam determinadas como Zonas de Expansão Urbana as áreas inseridas no perímetro urbano do Distrito de Cabo Frio e distrito de Tamoios, conforme Lei de perímetro urbano, tendo como características a inexistência ou a precariedade de equipamento urbano.

Art. 14 - Fica determinada como Zona Rururbana a que corresponde às áreas intermediárias entre as Zonas Urbanas e a Zona Rural, tendo como função controlar as tendências de crescimento urbano à longo prazo, de modo a evitar a diminuição acelerada das atividades em área rural.

Art. 15 - Fica determinada como Zona Rural a área do território municipal com uso rural e não localizadas dentro do perímetro urbano.

Parágrafo primeiro - Para a Zona Rural ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I - manter e incentivar atividades agrícolas, silvícolas, pastoris, de turismo rural e de agro-negócio, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;
- II - ordenar e monitorar o uso e ocupação da área rural, de acordo com a aptidão do solo;
- III - recuperar e preservar as florestas naturais, as reservas legais, as matas ciliares, as áreas de proteção de morros, as áreas de extração mineral desativadas e a biodiversidade.
- IV – permitir o uso agro-industrial, desde que mantidas as características de baixa densidade ocupacional, respeito ao módulo mínimo rural, compatibilidade de uso com áreas rurais vizinhas e a baixa impermeabilização do terreno, a ser aferida na proporção entre área construída e área total.

Art. 16 - Ficam determinadas como Zonas Especiais as áreas cujos objetivos são prover o Município de Cabo Frio de espaços que abriguem funções específicas.

Art. 17- Em todas as zonas que compõem o Município de Cabo Frio, descritas nesta Lei serão observados os princípios e valores ambientais e de patrimônio histórico, cultural e arqueológico, de modo a :

- I – Compatibilizar a ocupação urbana com a preservação da qualidade ambiental, definindo os limites possíveis de ocupação;
- II. Assegurar a utilização dos recursos naturais de forma ecologicamente sustentável;
- III. Criar mecanismos de compensação que permitam proteger e ampliar a cobertura vegetal na área urbana;
- IV. Manter a qualidade ambiental na área urbana.

Art. 18 - Para aplicação dos dispositivos desta Lei os usos e ocupação do solo, determinados pela classificação de usos e índices urbanísticos aplicáveis a diferentes zonas estão especificados e relacionados na Tabela II , parte integrante desta Lei.

Parágrafo primeiro – serão os seguintes os parâmetro de ocupação do solo:

a - Altura da Edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível de soleira do terreno, correspondente à menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação;

b - Taxa de Ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

c - Coefficiente de Aproveitamento: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;

d - Afastamentos Frontais, Laterais e de Fundos: distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os afastamentos frontais serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

e - Recuo: Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, afim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação do logradouro.

f - Taxa de Impermeabilização: percentual expresso pela relação entre a área ocupada pelas edificações - estacionamentos, acessos, quadras, piscinas -, ou seja, área impermeabilizada do lote, e a área total do lote.

Parágrafo Único – Para efeito da alínea d, os lotes de esquina deverão observar o recuo e o afastamento frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo, e ter a testada mínima acrescida na dimensão correspondente ao recuo mínimo frontal.

CAPÍTULO IV **DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO**

Art. 19 - Os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Cabo Frio, são definidos pelas atividades, suas natureza e escala:

Parágrafo primeiro- - Serão os seguintes os usos utilizados por certas atividades dentro de determinada zona :

a- Permitidos: usos adequados à zona, sem restrições, e que dependem apenas das licenças de construção e funcionamento;

b- Permissíveis: usos admitidos nas zonas, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos e ambientais previstos por esta Lei, a serem regulamentados pela administração municipal, ouvidos os pareceres dos respectivos órgãos competentes;

c- Tolerados: usos atuais, consolidados antes da aprovação da presente Lei, de acordo com as disposições estabelecidas em leis e decretos anteriores, que não se enquadram nos regulamentos dispostos nesta Lei;

d- Proibidos: usos inadequados que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente não sendo compatíveis com os regulamentos dispostos nesta Lei.

Parágrafo segundo - Quanto à atividade:

I - Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória sendo:

- a. Habitação Unifamiliar: uma construção por lote destinada a servir de moradia a uma só família;
- b. Habitação Multifamiliar ou Coletiva: construções destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo unidades autônomas em ocupação horizontal ou vertical;
- c. Habitação de Uso Institucional: edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como alojamentos estudantis, internatos, conventos, seminários, orfanatos, asilos e albergues.
- d. Habitação Transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem moradores mediante remuneração, tais como pousadas, apart-hotéis, hotéis e complexos hoteleiros;

II - Uso Comercial e de Serviços: atividade caracterizada pela relação de troca, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual, conforme elencados na Tabela I, parte integrante desta Lei, sendo:

- a - Comércio e Serviço Vicinal: atividade de pequeno porte disseminada no interior das zonas, não incômoda ao uso residencial;
- b - Comércio e Serviço de Bairro: atividade de médio porte destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;
- c - Comércio e Serviços Específicos: atividades peculiares, cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de uma análise especial.
- d - Comércio e Serviços Setoriais: atividades de grande porte, com maior abrangência, destinadas a atender a população em geral;
- e - Comércio e Serviços Gerais: atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem áreas específicas e cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de uma análise especial a ser executada no procedimento de aprovação dos respectivos projetos.;

f - Comércio e Serviços Turístico-Temáticos: atividades específicas voltadas à prestação de serviços institucionais, de caráter comunitário e empresarial, determinando área especificamente demarcada para atendimento de fluxo turístico nacional e internacional;

III - Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos e montagem de equipamentos, sendo:

a. Indústrias Grupo A : indústrias não poluidoras, que podem se adequar aos mesmos padrões de usos não industriais, previstos para a zona urbana, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego de serviços urbanos;

b. Indústrias Grupo B: indústrias não poluidoras, que geram um maior fluxo de pessoas e de veículos e que implicam na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego de serviços urbanos;

c. Indústrias Grupo C: estabelecimentos industriais, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos.

IV - Uso Agropecuário: atividades de cultura agrícola, de criação de animais, agroindustriais e piscicultura;

V - Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

Parágrafo terceiro - Quanto à natureza da atividade:

I - Perigosa: usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e detritos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Nociva: usos que impliquem na manipulação de ingredientes líquidos ou gasosos, que possam poluir a atmosfera e os cursos d'água;

III - Incômoda: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;

IV - Inofensiva: usos que não causam danos de nenhuma espécie à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

Parágrafo quarto - Quanto à escala da atividade:

I - Tratando-se de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:

a. Pequeno Porte: construções com área construída não superior a 100m² (cem metros quadrados);

b. Médio Porte: construções com área construída superior a 100 m² e não superior a 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

c. Grande Porte: construções com área construída superior a 300m² (trezentos metros quadrados).

II - Tratando-se de estabelecimentos industriais:

a. Micro-indústria: empregando até 10 funcionários e com área construída não superior a 180m² (cento e oitenta metros quadrados);

b. Indústria de Pequeno Porte: empregando até 50 funcionários e com área construída não superior a 300m² (trezentos metros quadrados);

c. Indústria de Médio Porte: empregando até 200 funcionários e com área construída não superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

d. Indústria de Grande Porte: empregando mais de 200 funcionários e com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

e. Condomínio Industrial: conjunto de indústrias que guardam relação operacional ou administrativa entre si, formando um agrupamento integrado.

Art. 20 – Fica expressamente proibida a ocupação da cobertura do último pavimento além de 50% (cinquenta por cento) de sua superfície, devendo ser obedecidos 4,00mts de afastamento frontal e 1,50mts de afastamentos laterais, estando a área construída incluída no computo do coeficiente de aproveitamento definido para cada zona.

Art. 21 - A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo previamente licenciados pelos órgãos competentes do Município, obedecida a legislação vigente.

Art. 22 – Será permitida reforma da edificação de uso tolerado desde que contemple obras de segurança e higiene da edificação.

CAPÍTULO V **DO SISTEMA VIÁRIO**

Art. 23 - O Sistema Viário Básico de Cabo Frio fica definido como o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município e garantem sua integração municipal e regional, em conjunto com sistema de transporte coletivo.

Parágrafo Único - A hierarquia de acessibilidade proporcionada pelo Sistema Viário Básico objetiva:

I - proporcionar uma estrutura viária que integre o uso do solo, otimizando o potencial das diversas zonas municipais

II - equilibrar os fluxos de veículos que transitam na rede viária em conjunto com o transporte coletivo municipal.

Art. 24 - Para fins de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as vias integrantes do Sistema Viário Básico de Cabo Frio, mantendo as definições contidas no Código de Trânsito Brasileiro, classificam-se em:

I - Rodovia - caracterizada pela existência de tráfego de passagem, de caráter regional e nacional, e que estabelece a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário intra-urbano, bem como apresenta altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade e pouca integração com o uso do solo lindeiro;

II - Via Marginal - é uma via cuja finalidade é evitar o acesso direto à rodovia, permitindo o deslocamento no sentido paralelo à mesma e o acesso às atividades a serem implantadas no seu entorno, sem prejudicar diretamente o tráfego de passagem e sem causar transtornos ao tráfego local, sendo que o acesso à rodovia se dará apenas em pontos previamente determinados, podendo a transposição ser permitida em interseções em nível ou em desnível;

III - Via de Integração - é um eixo de ligação entre o perímetro urbano consolidado da sede municipal e as demais áreas urbanas, rururbanas e rurais do município, permitindo sua integração física de forma direta com as áreas de expansão;

IV - Via Arterial - caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

V - Via Coletora - destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha a necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

VI - Via Local - caracterizada por interseções em nível e não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas e que sirvam para deslocamentos localizados de acessos a residências, comércio e serviços locais;

VII - Vias Especiais - aquelas expressas, com controle total de acesso, que sirvam de ligação entre as Zonas Especiais com o restante da cidade.

CAPÍTULO VI **DAS ÁREAS PARA ESTACIONAMENTO**

Art. 25 – 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, da seguinte forma:

I - edifícios residenciais: 1 (uma) vaga para cada unidade;

II - edifícios comerciais e de prestação de serviços:

a- supermercados e similares: 1 (uma) vaga para cada 25m² de área construída;

b - restaurantes: 1 (uma) vaga para cada 05m² de área destinada a sala de refeição;

c- hotéis: :01 (uma) vaga para cada 2 unidades habitacionais;

d- teatros, cinemas e similares: : 1 (uma) vaga para cada 50m² de auditório.

e- shopping center : uma vaga para cada 20m quadrados de área útil

f- hospitais: 1 (uma) vaga para cada 25m² de área construída;

g - locais de culto: 1 (uma) vaga para cada 25m² de local destinado aos fiéis;

h- estabelecimentos de ensino: 1 (uma) vaga para cada 25m² de área construída;

i- edifícios institucionais para administração pública e outras funções específicas; uma vaga para cada 40m quadrados de área útil;

Parágrafo primeiro - Casos especiais serão analisados pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do município e demais órgãos competentes.

Parágrafo segundo - Os estacionamentos, quando localizados no subsolo, não serão computados na área máxima edificável, devendo, no entanto, obedecer aos recuos regulamentares.

Parágrafo terceiro – os edifícios comerciais e de prestação de serviços com área construída inferior a 120m² (cento e vinte) ficam isentos de reservas de áreas para estacionamento.

Parágrafo quarto – Para os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, não relacionados no inciso II acima, com área superior a 120m² (cento e vinte), deverá ser destinada uma vaga para cada 30 (trinta) metros quadrados de área útil.

CAPÍTULO VII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 26 - Os projetos de construção licenciados até a data da publicação desta Lei, deverão ser iniciados no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena da caducidade da autorização.

Art. 27 - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

Art. 28 - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao Uso do Solo previsto para cada zona.

Art. 29 - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 31 - Os casos omissos e não contemplados nesta lei e seus anexos serão dirimidos pelo Órgão Municipal Competente.

Art. 32 – 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. 33 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as Disposições em contrário, e demais disposições em contrário.

Cabo Frio, de de 2011.

Marcos da Rocha Mendes
Prefeito

TABELA I

RELAÇÃO DE USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviços Específicos	Comércio e Serviços Setoriais	Comércio e Serviços Gerais
Academia de Ensino e Prática de Esportes, Açougue, Peixaria, Alfaiataria, Costureira, Amarinhos, Casa Lotérica Chaveiro, Afiador Creche, Jardim de Infância, Escola de 1º Grau, Drogaria, Ervanário, Farmácia Escritório de Profissional Liberal, de Prestação de Serviços Floricultura, Flores Ornamentais Lavanderia Mercearia, Quitanda, Leteria, Hortifrutigranjeiros Panificadora, Confeitaria, Lanchonete, Café Papeleria, Revistaria Salão de Beleza, Barbeiro Sapataria, Bar.	Agência Bancária, Agência de Viagem Artesanato, Boutique, Bijouteria, Joalheria, Comércio Varejista, Consultório Médico, Odontológico, Veterinário, Escola de 2º Grau, Pré-Universitário, Escritório, Estacionamento de Veículos, Galeria de Arte, Antiquário, Laboratório de Análises Clínicas e Radiológicas, Laboratório Fotográfico, Livraria, Loja de Calçados e Roupas, Loja de Ferragens, Materiais Domésticos, Oficina de Reparos Posto de Abastecimento, Lava-rápido, Posto de Assistência, Ambulatórios, Clínicas Posto de Comunicações (telefonia, correios, telégrafos, computação), Restaurante, Churrascaria, Sede de Entidade, Religiosa, Supermercado.	Asilo, Sanatório, Centro de Saúde, Clínica, Hospital, Centros Sociais, Cinema, Teatro, Casa de Espetáculos, Clube, Museu, Parque de Diversões, Serv-car.	Banco, Entidade Financeira, Centro Comercial, Edifício de Escritórios, Hipermercado, Loja de Departamentos, Revendedora, Concessionária de Automóveis, Serviços Públicos, Danceteria Funerária, Radio difusão	Armazém, Carga e Descarga, Comércio Atacadista, Depósito, Distribuidora, Madeireira, Marcenaria Oficina de Lataria e Pintura, Oficina Mecânica, Borracharia, Retífica de Motores, Tipografias, Clicherias Transporte Aéreo, Ferroviário, Rodoviário de Carga e de Passageiros, Comércio de peças usadas.

Zona		Localização		Classificação de Uso		Índices Urbanísticos							Observações Complementares	
Zona Urbana	Bairros Envolvidos (Nº de	Designação	Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitame	Afastamento Frontal	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares	
UR.1.1	1	Vila do Sol	Habitação Unifamiliar Comércio e Serviço Vicinal	Nenhum	Habitação Unifamiliar, mantida a situação existente até a aprovação desta lei	8,00	60	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 3,00m; caso não haja abertura para a divisa, a edificação poderá colar nela.	Mínimo de 1,50 metros	80	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) o uso e a ocupação do solo nas áreas ainda não parceladas estarão sujeitos a normas e índices específicos a serem regulamentados a critério da Administração Municipal.	
UR.1.2	2	Foguete	Habitação Unifamiliar Comércio Vicinal nos lotes lindeiros à Via Marginal	Habitação Transitória Comércio e Serviço Vicinal	Nenhum	8,00	8%+ 2% para garagem descoberta	0,15	10,00	Mínimo 2,50m; caso não haja abertura para a divisa, a edificação poderá colar nela.	Mínimo 10,00 metros	20	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) o uso e a ocupação do solo nas áreas ainda não parceladas estarão sujeitos a normas e índices específicos a serem regulamentados a critério da Administração Municipal.	
UR.1.3	8,9,10,20,21,22	Braga, Algodual, Vila Nova, Centro, União e Marlin	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Habitação Transitória - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo A	Comércio e Serviços Setoriais	24,00	40	3,00	4,00	Mínimo 3,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 7,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos, sendo permitidas varandas frontal e de fundos com balanço de 2,00m sobre os afastamentos. b) No Bairro do Braga e Algodual, os terrenos e lotes lindeiros a projetada Av. Litoranea, no trecho entre a rua Enfermeiro Ricardo Sanches e a RJ 140, quando a edificação for exclusivamente para uso hoteleiro de médio e grande porte (vetado Apart-Hotéis e Hotéis-Residência), poderá ser adotada altura máxima de 36 (trinta e seis) metros, ATE de 5 (cinco), TO 40% (quarenta por cento), afastamento frontal de 5 (cinco) metros, somando 10 (dez) metros e fundos 5 (cinco) metros.	
UR.1.4	3,4,5	Manuel Correia (AEIS), Jardim Náutilus, Célula Mater	Habitação Unifamiliar Comércio e Serviço Vicinal	Habitação Multifamiliar ou Coletiva, Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviços Setoriais (1) Comércio e Serviços Gerais 1)(Nota 1: nos lotes lindeiros a Av. Adolfo Beranger Junior)	Nenhum	8,00	60	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	A edificação poderá colar na divisa de fundos	80	a) Quando o uso for comercial, a edificação poderá ter altura máxima de 11 metros, com taxa de ocupação igual a 50% e sem afastamento frontal b) no caso da AEIS prevalecem os usos e índices do plano urbanístico correspondente c) A área da Salinas da Cia Nacional de Álcalis deverá ter uso compatível com a atividade de psicicultura, aquicultura e turismo ambiental.	
UR.1.5	Av. Teixeira e Souza - Inclui apenas os lotes lindeiros de ambos os lados da avenida, da Rua Alex Novelino até a Av. Joaquim Nogueira		Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo A	Habitação Unifamiliar	30,00 - no trecho sob restrição do cone aéreo do aeroporto deverá haver consulta aos órgãos competentes	30	4,00	5,00	Mínimo de 5,00m de cada lado.	Mínimo 5,00 metros	50	a) Os pavimentos térreo e intermediário poderão ocupar até 75% da superfície do lote e colar nas divisas laterais, tendo 100% de taxa de impermeabilização e deverão ter galeria frontal coberta com pé direito somando 7,00m e com afastamento de 5,00m do alinhamento predial, conforme corte longitudinal exemplificativo fornecido pela Prefeitura.	
UR.1.6	6, 7 e 13	Parque Burle, Guarani e São Cristóvão	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo A	Nenhum	13,00	50	2,00	4,00	Mínimo 3,00m de cada lado	Mínimo 5,00 metros	80	a) Quando o uso for unifamiliar a taxa de ocupação poderá ser de 60%(sessenta por cento) e os afastamentos laterais serão no mínimo de 1,50m com abertura para a divisa, sendo que a soma dos afastamentos deve ser igual a 3,00m, podendo colar em uma divisa quando o uso for comercial ou misto, a edificação poderá ter altura máxima de 11 (onze) metros, sem afastamento frontal.	
UR.1.7	16,26,27	Palmeiras, Portinho e Praia do Siqueira	Habitação Unifamiliar Habitação Transitória Comércio e Serviço Vicinal	Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Nenhum	8,00	50	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	70	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) o uso e a ocupação do solo nas áreas ainda não parceladas estarão sujeitos a normas e índices específicos a serem regulamentados a critério da Administração Municipal, ouvidos os pareceres dos órgãos competentes. c) As áreas não parceladas serão destinadas a edificações públicas ou exclusivamente hoteleiras de médio e grande porte (Vetada a Apart-Hotéis e Hotel-Residência), e serão mantidos os índices específicos às áreas definidas pela Administração Municipal.	
UR.1.8	11,12,15,17,18,19	Jardim Flamboyant, São Francisco / Jardim Caiçara, Jardim Olinda, Jardim Excelsior, Parque Riviera e Itajuru (parte oeste)	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Micro-Indústria do Grupo A	Nenhum	8,00	60	1,50	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	80	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) Quando o uso for comercial ou misto, a edificação poderá ter altura máxima de 11 metros, com taxa de ocupação igual a 50% e sem afastamento frontal.	
UR.1.9	14	Caminho para Perynas	Comércio e Serviços Específicos (Centro de Eventos)	Nenhum	Nenhum	ocupação sujeita a aprovação específica da Prefeitura								
UR.1.10	28	Ilha do Anjo	Habitação Unifamiliar	Nenhum	Nenhum	8,00	40	1,00	5,00 quando abrindo para corpo d'água deverão ser seguidas as normas da SERLA-RJ	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos.	

Zona	Localização		Índices Urbanísticos										página 02
Zona Urbana	Bairros Envolvidos (Nº de Referência em	Designação	Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares
UR.1.11	29	Canal Palmer	Habitação Unifamiliar	Nenhum	Nenhum	8,00	40	1,00	5,00 quando abrindo para corpo d'água deverão ser seguidas as normas da SERLA-RJ	Mínimo 2,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 5,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos.
UR.1.12	25	Moringa (parte de São Bento)	Habitação Unifamiliar	Nenhum	Nenhum	8,00	40	1,00	5,00 quando abrindo para corpo d'água deverão ser seguidas as normas da SERLA-RJ	Mínimo 2,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 6,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos.
UR.1.13	Av. América Central - Inclui apenas os lotes lindeiros de ambos os lados da avenida	desde a Rua Joaquim Nogueira até a Rua da Marina	Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo	Nenhum	18,00 - no trecho sob restrição do cone aéreo do aeroporto deverá haver consulta aos órgãos competentes	40	2,50	4,00	Mínimo 3,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 7,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) Quando o uso for comercial, os pavimentos térreo e intermediário poderão ocupar até 75% da superfície do lote e colar nas divisas laterais, tendo 100% de taxa de impermeabilização.
UR.1.14	Av. Joaquim Nogueira - Inclui apenas os lotes lindeiros de ambos os lados da avenida	e Av. Vereador Manoel Antunes até a Rua Nicola Aslan	Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo A	Nenhum	18,00	40	2,50	4,00	Mínimo 3,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 7,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) Quando o uso for comercial, os pavimentos térreo e intermediário poderão ocupar até 75% da superfície do lote e colar nas divisas laterais, tendo 100% de taxa de impermeabilização.
UR.1.15		Refinaria Nacional de Sal			Industrial C								a) O uso e ocupação do solo, estarão sujeitos a índices específicos a serem regulamentados pela Administração Municipal, ouvidos o Conselho do Plano Diretor e de Defesa do Meio Ambiente.
UR.1.15a		Salinas Banzo			Industrial C								a) O uso e ocupação do solo, estarão sujeitos a índices específicos a serem regulamentados pela Administração Municipal, ouvidos o Conselho do Plano Diretor e de Defesa do Meio Ambiente.
UR.1.16	Rua Poeta Victorino Carriço / Rua Porto Alegre / Av. Julia Kubitscheck - Inclui apenas os lotes lindeiros de ambos os lados das ruas e avenida		Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo A	Nenhum	18,00	40	2,50	4,00	Mínimo 3,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 7,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos. b) Quando o uso for comercial, os pavimentos térreo e intermediário poderão ocupar até 75% da superfície do lote e colar nas divisas laterais, tendo 100% de taxa de impermeabilização.
UR.2.1	33,34	Ogiva e Caminho Verde	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Grupo A	Nenhum	8,00	50	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos.
UR.2.2	35,36	Cajueiro (AEIS) e Però	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Específicos	Nenhum	11,00	30	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	50	a) Quando o uso for unifamiliar, a altura máxima será de 8,00m, a taxa de ocupação poderá ser de 60% e os afastamentos laterais serão no mínimo de 1,50m com abertura para a divisa, sendo que a soma dos afastamentos deve ser igual a 3,00m, podendo colar em uma divisa. b) Nos lotes lindeiros à Estrada do Guriri, entre o Trevo da Gamboa e o vértice da divisa da APA do Pau-brasil, a altura máxima será de 18,00m, a taxa de ocupação de 30%, o coeficiente de aproveitamento de 1,25, o afastamento frontal de 5,00m, os laterais de, no mínimo, 4,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 10,00m, o afastamento dos fundos de 10,00 metros e a taxa de impermeabilização de 50%; no caso da AEIS prevalecem os usos e índices do plano urbanístico correspondente.
UR.2.2a	31	Gamboia	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Específicos	Nenhum	8,00	50, 60	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) A taxa de ocupação a ser observada será a indicada pelo IPHAN para o local correspondente.
UR.2.2b	31	Marina do Canal	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva	Nenhum	Nenhum	8,00	40	1,00	5,00 quando abrindo para corpo d'água deverão ser seguidas as normas da SERLA-RJ	Mínimo 2,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 5,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Varandas laterais obedecem os afastamentos

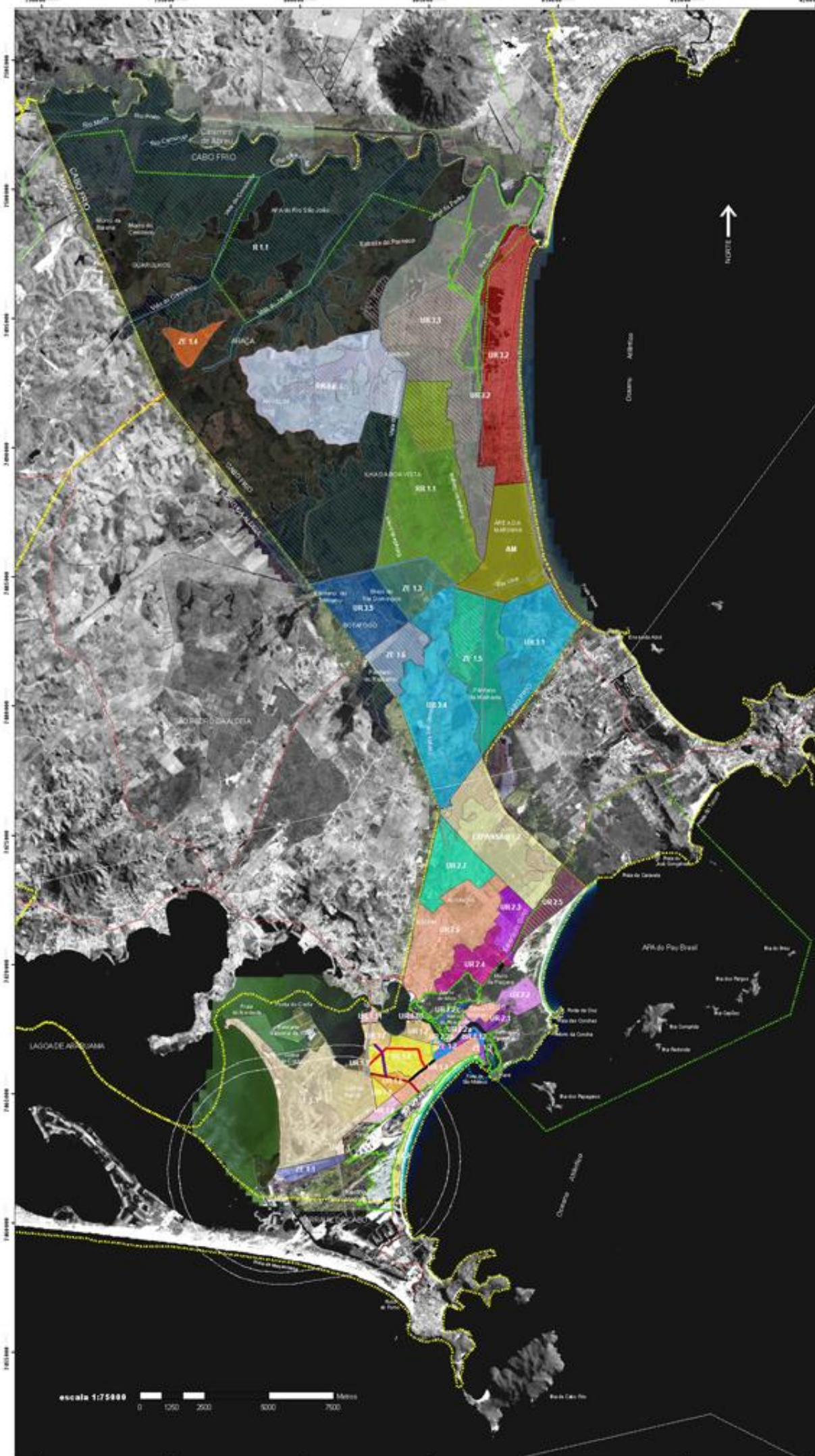
UR.2.2c	32	Jacaré (AEIS)	Habitação Unifamiliar Comércio e Serviço Vincinal	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Específicos	Nenhum								a) Nas AEIS prevalecem os usos e índices do Plano Urbanístico correspondente.
UR.2.3	45	Estrada do Guriri face norte	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vincinal Comércio e Serviço de Bairro e Habitação Transitória	Habitação de Uso Institucional	Nenhum	13,00	30	2,50	10,00	Mínimo 4,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 10,00m	Mínimo 10,00 metros	50	a) No Condomínio dos Pássaros prevalecem os usos unifamiliar e multifamiliar com altura máxima de 8,00m. b) Nos terrenos lindeiros a Estrada do Guriri, quando a edificação for exclusivamente hoteleira de médio e grande porte (vetado a Apart-Hotéis e Hotéis-Residência), poderá ser adotado a altura máxima de 36 (trinta e seis) metros, ATE de 5(cinco), TO de 40% (quarenta por cento), Afastamento Frontal de 10 (dez) metros, lateral de 5 (cinco) metros, num total de 10 (dez) metros, e afastamento de fundos de 10 (dez) metros.
UR.2.4	37 (parte); 39; 45	Monte Alegre (parte); Bosque do Peró, Condomínio dos Passaros, Loteamento Chácara do Peró, lotes não parcelados lindeiros a Estrada do Guriri.	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vincinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória	Nenhum	8,00	50	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	70	a) Nos lotes lindeiros à Estrada do Guriri, a altura máxima será de 13,00m, a taxa de ocupação de 30%, o coeficiente de aproveitamento de 1,25, o afastamento frontal de 5,00m, os laterais de, no mínimo, 4,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 10,00m, o afastamento dos fundos de 10,00metros e a taxa de impermeabilização de 50%(cinquenta por cento). b) Na área correspondente ao Parque do Morro do Mico ficam impedidos o uso e a ocupação do solo até a aprovação do respectivo Plano de Manejo.
UR.2.5	46	Dunas do Peró	Permanece o disposto no Decreto Estadual nº 31.346-RJ de 06/06/2002 que estabeleceu a Área de Proteção Ambiental - APA do Pau-brasil, no que corresponde às ZOCs - Zonas de Ocupação Controlada e Lei Municipal nº 1968 de 23/11/2006										

Zona	Localização		Índices Urbanísticos										página 03
Zona Urbana	Bairros Envolvidos (Nº de Referência em Mapa)	Designação	Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares
UR.2.6	37 a 50, exceto 38, 45 e 46	Monte Alegre(parte), Boca do Mato, Vila do Ar, Jardim Esperança, Jardim Però, Reserva do Però, Caminho de Búzios, Colinas do Però, Tangará, Parque Eldorado	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória	Nenhum	8,00	60	1,25	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	80	quando o uso for comercial, a edificação poderá ter altura máxima de 11 metros, com taxa de ocupação igual a 70% e sem afastamento frontal, nas edificações multifamiliares e de uso misto, será adotada a altura máxima de 13 (treze) metros, TO de 50 %(cinquenta), ATE de 2 (dois), afastamento frontal de 4(quatro)metros, lateral de 3 (três) metros, aomando 6 (seis) e afastamento de fundos de 5 (cinco) metros. Serão permitidas instalações Portuárias e Pesqueiras, incluindo suas atividades afins ou complementares, as quais obedecerão índices urbanísticos próprios.
UR.2.7	Limite Norte 1º Distrito	Estrada de São Jacinto	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos	Nenhum	8,00	60	1,25	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	80	a) Quando o uso for comercial, a edificação poderá ter altura máxima de 11 metros, com taxa de ocupação igual a 50% e sem afastamento frontal.
UR.2.8	38	Salinas Ipiranga	Permanece o disposto na Lei Municipal nº 7 de 23/07/2010										
UR.3.1	51,52	Rasa e Maria Joaquina	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos	Nenhum	8,00	60	1,25	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	80	nos lotes lindeiros à Estrada de Armação de Búzios, quando o uso for comercial, a edificação poderá ter altura máxima de 11 metros, com taxa de ocupação igual a 50% e com o afastamento frontal respeitando a faixa de domínio da rodovia nas áreas de florestas alteradas, estepes e falésias, para o uso e ocupação do solo deverá haver consulta ao órgão ambiental municipal
UR.3.2	55,56,58	Unamar, Aquarius e Santo Antônio	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Gerais Comércio e Serviços Específicos Micro-Indústria do Grupo A	Nenhum	8,00	50	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m; caso não hahá abertura pra a divisa, a edificação poderá colar nela.	Mínimo 5,00 metros	70	a) Quando o uso for comercial ou misto, a edificação poderá ter altura máxima de 11 metros, com taxa de ocupação igual a 70% e sem afastamento frontal.
UR.3.3	57,59	Nova Califórnia e Centro Hípico	Habitação Unifamiliar Comércio Vicinal	Nenhum	Nenhum	8,00	50	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m; caso não hahá abertura pra a divisa, a edificação poderá colar nela.	Mínimo 5,00 metros	70	a) A classificação de usos e os índices urbanísticos de ocupação do solo passarão a ter vigência somente após a regularização fundiária na área correspondente à APA do Rio São João e ao Parque do Mico Leão Dourado ficam impedidos o uso e a ocupação do solo até a aprovação do respectivo Plano de Manejo.
UR.3.4	Estrada São Jacinto	Estrada São Jacinto	Habitação Unifamiliar Comércio Vicinal	Comércio e Serviços Gerais	Nenhum	8,00	60	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m; caso não hahá abertura pra a divisa, a edificação poderá colar nela.	Mínimo 5,00 metros	80	
UR.3.5	54	Botafogo	Habitação Unifamiliar Comércio Vicinal	Comércio e Serviços Gerais	Nenhum	8,00	60	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m; caso não hahá abertura pra a divisa, a edificação poderá colar nela.	Mínimo 5,00 metros	80	

Zona	Localização		Classificação de Uso		Índices Urbanísticos								página 04
Zona de Expansão Urbana	Referência	Designação	Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares
EU.1.1	Limite Sudoeste 1º Distrito	Perynas	Permanece o disposto no Decreto Municipal 748/83, que regulamenta a Lei Municipal 143/83; nos lotes lindeiros à Via Perimetral aprovada, a altura máxima das edificações será de até 13,00 metros.										
EU.1.2	Limite Nordeste 1º Distrito		Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Transitória Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Comércio e Serviços Setoriais Comércio e Serviços Específicos Instituição de Ensino e Pesquisa Científica	Nenhum	11,00	30	1,25	5,00	Mínimo 4,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 10,00m	Mínimo 10,00 metros	50	a) Nos lotes lindeiros à Via Marginal da Rodovia Amaral Peixoto, quando o uso for comercial a altura máxima das edificações será de até 24,00 metros.
Zona Rururbana	Referência		Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares
RR.1.1	Rururbano Sul		Habitação Unifamiliar - Respeitado o Módulo Mínimo Rural Habitação Multifamiliar Habitação Transitória Instituição de Ensino e Pesquisa Científica Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Atividades de Agricultura, de Silvicultura, de Piscicultura e Pastoris Atividades de Recuperação e Manejo Ambiental Atividades de Recuperação e Preservação de Florestas Naturais, Matas Ciliares, Áreas de Proteção	Atividades Agroindustriais Micro-indústria Indústrias Grupo A, de pequeno porte Atividades Mineradoras e Extrativistas, devidamente licenciadas	8,00	30	0,50	5,00	Mínimo 4,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 10,00m	Mínimo 10,00 metros	50	a) Nos lotes lindeiros à Via Marginal da Rodovia Amaral Peixoto, quando o uso for comercial a altura máxima das edificações será de até 11,00 metros.
RR.1.2	Rururbano Norte		Habitação Unifamiliar - Respeitado o Módulo Mínimo Rural Habitação Multifamiliar Habitação Transitória Instituição de Ensino e Pesquisa Científica Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Atividades de Agricultura, de Silvicultura, de Piscicultura e Pastoris Atividades de Recuperação e Manejo Ambiental Atividades de Recuperação e Preservação de Florestas Naturais, Matas Ciliares, Áreas de Proteção de Morros e Areas de Extração Mineral Desativadas	Atividades Agroindustriais Micro-indústria Indústrias Grupo A, de pequeno porte Atividades Mineradoras e Extrativistas, devidamente licenciadas	8,00	30	0,50	5,00	Mínimo 4,00m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 10,00m	Mínimo 10,00 metros	50	

Zona Rural	Referência		Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares
RU.1.1	Rural Norte-Noroeste		Habitação Unifamiliar - Respeitado o Módulo Mínimo Rural Comércio e Serviços Turístico-Temáticos Atividades de Agricultura, de Silvicultura, de Piscicultura e Pastoris	Atividades Agro-industriais Micro-indústria Indústrias Grupo A, de pequeno porte	Atividades Mineradoras e Extrativistas, devidamente licenciadas	---	---	---	---	---	---	---	---

Zona Especial	Bairros Envolvidos (Nº de Referência em Mapa)		Permitido	Permissível	Tolerado	Altura máxima (m)	Taxa de Ocupação %	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral	Afastamento de Fundos	Taxa de Impermeabilização	Observações Complementares
ZE.1.1	Aeroporto		Atividades Aeroportuárias	Micro-indústria Indústrias Grupo A, de pequeno porte	Nenhum	---	---	---	---	---	---	---	a) Deverão ser obedecidas as restrições do cone aéreo.
ZE.1.2	Centro Histórico-Turístico 19,20,23,24,25	Itajuru, Centro (limitado ao sul pelos lotes lindeiros à Rua Major Belegard), Canto do Forte, Passagem e São Bento	Habitação Unifamiliar Habitação Transitória Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Habitação Multifamiliar ou Coletiva Comércio e Serviço de Bairro	Nenhum	7,50	50	1,00	3,00	Mínimo 1,50m, sendo que a soma dos afastamentos laterais deve ser igual a 4,00m	Mínimo 5,00 metros	60	a) Nos lotes lindeiros à Avenida Assunção, quando o uso for comercial ou misto, a edificação poderá ter altura máxima de 10 metros, com taxa de ocupação igual a 50% e sem afastamento frontal. b) No raio de 500m de entorno do Forte São Mateus a taxa de ocupação é, no máximo, de 15% onde aplicável, prevalecerão as normas e índices urbanísticos dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico nacional e estadual. c) A área situada em ambos os lados da Av. Almte. Barrozo, no trecho compreendido entre o limite noroeste do lote Clube do Rio de Janeiro e a Rua Manoel Eupídio Barbosa, terá seu uso permitido para as seguintes atividades: Edificações Públicas, empreendimentos hoteleiros de médio e grande porte, comércio e serviços turísticos temáticos e estarão sujeitos a índices urbanísticos a serem definidos pela Administração Municipal.
ZE.1.3	Pólo de Desenvolvimento Econômico		Comércio e Serviços Gerais Atividades Agro-industriais Micro-indústria Indústrias Grupo A, de pequeno porte e médio porte Indústrias Grupo B, de médio porte	Indústrias Grupo C	Nenhum	---	---	---	---	---	---	---	a) As normas e os índices urbanísticos correspondentes serão definidos a partir dos estudos específicos.
ZE.1.4	Núcleo Agro-Industrial		Atividades Agro-industriais Micro-indústria Indústrias Grupo A, de pequeno porte	Nenhum	Nenhum	---	---	---	---	---	---	---	a) As normas e os índices urbanísticos correspondentes serão definidos a partir dos estudos específicos.
ZE.1.5	Pântano da Malhada		Reservatório-pulmão de Áreas Alagadas	Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Nenhum	---	---	---	---	---	---	---	a) São áreas não edificáveis.
ZE.1.6	Pântano do Ramalho		Reservatório-pulmão de Áreas Alagadas	Comércio e Serviços Turístico-Temáticos	Nenhum	---	---	---	---	---	---	---	a) São áreas não edificáveis.



LEGENDA			
Zoneamento			
URBANA 1.1	URBANA 1.10	URBANA 2.2a	URBANA 3.1
URBANA 1.2	URBANA 1.11	URBANA 2.2b	URBANA 3.2
URBANA 1.3	URBANA 1.12	URBANA 2.2c	URBANA 3.3
URBANA 1.4	URBANA 1.13	URBANA 2.3	URBANA 3.4
URBANA 1.5	URBANA 1.14	URBANA 2.4	URBANA 3.5
URBANA 1.6	URBANA 1.15	URBANA 2.5	EXPANSÃO 1.1
URBANA 1.7	URBANA 1.16	URBANA 2.6	EXPANSÃO 1.2
URBANA 1.8	URBANA 2.1	URBANA 2.7	RURUBANA 1.1
URBANA 1.9	URBANA 2.2	URBANA 2.8	RURUBANA 1.2
			RURAL 1.1
			ÁREA DE MARISSIMA
			ZE 1.1
			ZE 1.2
			ZE 1.3
			ZE 1.4
			ZE 1.5
			ZE 1.6

Restrições	
ÁREA A SER MANTIDA COMO RESERVATÓRIO NATURAL	ÁREA COM OCUPAÇÃO CONDIÇÃOADA
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO	ENTORNO DE BENS TOMBADOS
CONE AÉREO	