Câmara Municipal de Armação dos Búzios
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

# Lei Complementar nº 2 de 31 de Dezembro de 1999

## LEI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS

**SUMÁRIO**

**Capítulo I**

Disposições Preliminares

**Capítulo II**

Dos Bens Culturais

**Capítulo III**

Do Zoneamento

Seção I

**Da Definição das Zonas**

Seção II

Dos Usos

Seção III

Dos Índices Urbanísticos de ocupação

**Capítulo IV**

Da Caracterização das Zonas

Seção I

Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS

Seção II

Zona de Ocupação Controlada – ZOC

Seção III

Zona de Recuperação Ambiental – ZRA

Seção IV

Zona Urbana Tradicional – ZUT

Seção V

Zona Residencial- ZR

Seção VI

Zona Comercial –ZC

Seção VII

Zona de Interesse Social – ZIS

Seção VIII

Zona Especial - ZE

Seção IX

Zona de Expansão Urbana – ZEU

**Capítulo V**

Disposições Transitórias

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, APROVOU, E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI;

## CAPÍTULO I
## Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas gerais de Uso e Ocupação do Solo no Município de Armação dos Búzios a serem observadas quando da elaboração de quaisquer planos, projetos de loteamento, remembramento, desmembramento e edificação no território municipal.

Parágrafo único Para os fins desta Lei, considera-se todo o território municipal como área urbana ou de expansão urbana.

Art. 2º. Os critérios e parâmetros adotados nesta Lei foram definidos pelos seguintes objetivos:

I – proteger o meio ambiente, os atributos paisagísticos e culturais que caracterizam o Município;

II – ordenar o crescimento urbano sem comprometer o meio ambiente e o desenvolvimento das funções urbanas;

III – induzir prioritariamente a ocupação dos lotes vagos em loteamentos aprovados;

IV – possibilitar a convivência de usos variados compatíveis;

V – valorizar o potencial turístico do Município;

VI – proporcionar espaços adequados à permanência e ao atendimento das demandas da população local.

Art. 3º. Para assegurar o cumprimento do disposto nesta Lei, incumbe ao Poder Público Municipal:

I – exercer seu poder de polícia urbanística;

II – proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico, cultural, turístico e paisagístico, as paisagens e os monumentos culturais notáveis e os sítios arqueológicos, observadas a ação fiscalizadora federal e estadual;

III – impedir a evasão, a destruição e descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico, cultural, turístico e paisagístico;

IV – proceder o tombamento de bens móveis e imóveis, para os fins definidos nos incisos XXVII e XXVIII do art. 22 da Lei Orgânica;

V – preservar, proteger e recuperar o meio ambiente urbano e cultural;

VI – fiscalizar e zelar pela ocupação racional e sustentada do território municipal;

VII – proteger e preservar a flora e a fauna ameaçadas de extinção, as vulneráveis e raras;

VIII – estimular e promover o reflorestamento ecológico em áreas degradadas objetivando, especialmente, a proteção de encostas;

IX – solicitar a anuência do Estado para a aprovação de projetos nos termos do art. 13 da Lei Federal, N0 6.766, de 19/12/79, alterada pela Lei n0 9.785, de 19/01/99;

X – assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade, valendo-se dos seguintes institutos jurídicos - limitação administrativa, tombamento de imóveis; e instituição de espaços ambientalmente protegidos e desapropriações;

Art. 4º. Integram esta Lei e dela são parte essencial, os seguintes anexos:

I – Mapa de Zoneamento I;

II – Mapa de Zoneamento II;

III – Quadro de Usos e Atividades;

IV – Quadros de Índices Urbanísticos;

V – Quadro de Vagas para Estacionamento;

VI – Descrição do Perímetro das Zonas;

VII – Relação dos bens culturais.

## CAPÍTULO II
## Dos Bens Culturais

Art. 5º. Constituem o patrimônio histórico e cultural do Município a ser preservado, por serem testemunhos mais antigos da história do lugar e importantes ao resguardo da identidade e memória da população local, e ainda pelas características arquitetônicas, os bens relacionados no anexo VII;

§ 1º Os proprietários dos bens de que trata o “caput” deste artigo, serão incentivados pela Prefeitura a preservá-los e conservá-los mediante isenção de IPTU, por meio de Lei específica.

§ 2º Qualquer modificação no uso e na arquitetura das edificações mencionadas no art. 50 deverá ser precedida de consulta prévia do órgão competente e ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

## CAPÍTULO III
## Do Zoneamento

### Seção I
### Da definição das Zonas

Art. 6º. Com o fim de proceder o ordenamento territorial, o Município fica dividido nas seguintes Zonas com características de ocupação diferenciada:

I – Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS com 12 (doze) subdivisões: ZCVS Praias, ZCVS Ilhas e ZCVS áreas de 1 a 10;

II – Zona de Ocupação Controlada - ZOC com 9 (nove) subdivisões: ZOC áreas de 1 a 9;

III – Zona de Recuperação Ambiental 1 - ZRA1;

IV – Zona de Recuperação Ambiental 2 - ZRA2;

V – Zona Urbana Tradicional - ZUT;

VI – Zona Residencial 1 - ZR1 com 11 (onze) subdivisões: ZR1 áreas de 1 a 11;

VII – Zona Residencial 2 - ZR2 com 8 (oito) subdivisões: ZR2 áreas de 1 a 7;

VIII – Zona Comercial 1 - ZC1 com duas subdivisões; ZC1 áreas de 1 a 2;

IX – Zona Comercial 2 - ZC2 com duas subdivisões: ZC2 áreas de 1 a 2;

X – Zona de Interesse Social - ZIS com 3(três) subdivisões: ZIS áreas de 1 a 3;

XI – Zona Especial - ZE com duas subdivisões: ZE áreas de 1 a 2;

XII – Zona de Expansão Urbana – ZEU.

§ 1º A definição das zonas observou as características da ocupação urbana e as condições paisagísticas, topográficas e fisiográficas que apresentam.

§ 2º Os índices urbanísticos de ocupação foram definidos em cada zona em função de suas características.

### Seção II
### Dos usos

Art. 7º. Para os fins desta Lei, adota-se a seguinte classificação de usos e atividades:

I –

I -**Uso Residencial**, dividido em dois tipos:

**Tipo A**: **unifamiliar**, quando as edificações constituírem uma unidade residencial autônoma, indivisível, com matrícula única no Registro Geral de Imóveis.

**Tipo B**: **multifamiliar**, quando as edificações constituírem 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;

II –

II -**Uso Comercial:** dividido em três tipos, cujas atividades principais encontram-se relacionadas no Anexo III e que possuem as seguintes características gerais:

**Tipo A:** atividades comerciais que pela escala de operação e por sua natureza, não oferecem incômodo à população e podem conviver com o uso residencial sem limitações específicas a sua localização;

**Tipo B:** atividades que servem à necessidade imediata da população e podem oferecer incômodo moderado ou eventual ao uso residencial lindeiro, tais como ruído, movimentação moderada de veículos ou riscos de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto;

**Tipo C:** atividades comerciais de escala média e grande que movimentam volume considerável de mercadorias e geram tráfego leve e pesado ou apresentam riscos de acidentes pela natureza das mercadorias que utilizam, e devem observar normas de projeto e funcionamento a serem definidas em consulta préviaà aprovação do projeto;

III –

III - **Serviços, -** divididos em três tipos cujas atividades principais encontram-se relacionadas no Anexo III e que possuem as seguintes características gerais:

**Tipo A:** serviços que por sua escala, e tipo de atividade não causam incômodo ao uso residencial lindeiro.

**Tipo B:** serviços de pequena e média escala que devem estar localizados próximos à população e podem ocasionar incômodo moderado ou ocasional ao uso residencial lindeiro, tais como ruídos, ou riscos de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais para sua localização a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto;

**Tipo C:** serviços que podem causar incômodo à população lindeira pelo movimento de veículos que geram, ruídos ou riscos de acidentes por causa dos materiais que utilizam e devem observar normas de funcionamento e localização a serem definidas em Consulta Prévia à aprovação do projeto;

IV –

IV - **Uso Institucional,** dividido em dois tipos cujas principais atividades encontram-se relacionadas no Anexo III e que possuem as seguintes características gerais:

**Tipo A:** instituições de pequeno e médio porte que não causam incômodo ou risco de saúde ao uso residencial lindeiro;

**Tipo B:** instituições de grande porte que podem ocasionar incômodo moderado ou ocasional por ruídos ou geração de tráfego, ou risco de saúde ao usoresidencial lindeiro;

V –

V -**Uso Industrial,** dividido em dois tipos cujas principais atividades encontram-se relacionadas no Anexo III e que possuem as seguintes características gerais:

**Tipo A:** atividades de produção e artesanais de pequeno e médio porte desenvolvidas nas próprias residências ou em instalações próprias, mas que não causam incômodo ao uso residencial lindeiro;

**Tipo B:** atividades de produção em pequenas indústrias, necessárias ao abastecimento da população local que podem causar incômodo ao uso residencial lindeiro mas que podem ser controlados com normas para sua localização e funcionamento a serem definidas em consulta prévia à aprovação do projeto.

§ 1º VETADO

§ 2º VETADO

§ 3º VETADO

## Seção III
## Dos Índices Urbanísticos de Ocupação

Art. 8º. Além das especificações relacionadas com a localização dos usos, são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos no ordenamento da ocupação das zonas:

I – área mínima do lote ou lote mínimo: dimensão do lote expressa em $m^2$;

II – área máxima do lote: dimensão do lote expressa em $m^2$;

III – testada mínima do lote; a dimensão mínima do limite frontal para o logradouro público, expressa em metros lineares;

IV – VETADO

V – número máximo de unidades habitacionais em condomínio;

VI – recuos e afastamentos: distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote, podendo ser de frente, laterais e de fundo, sendo expressos em metros lineares;

VII – gabarito máximo das edificações: expresso em número de pavimentos;

VIII – altura máxima das edificações: expressa em metros lineares.

IX – Taxa de sobreposição – TS: relação entre a área de construção do 2º pavimento com a área de construção do 1º pavimento, expresso em percentagem.

§ 1º Os índices urbanísticos aplicáveis a cada zona estão relacionados no Anexo IV.

§ 2º O gabarito máximo das edificações em todas as zonas do Município é de 2 (dois) pavimentos, de acordo com o § 4º do Artigo 303 da Lei Orgânica do Município, obedecendo as seguintes limitações:

I – a empena frontal do 2º (segundo) pavimento deverá distar no mínimo 1,50m (um metro e meio) da empena frontal do 1º (primeiro) pavimento em pelo menos 1/3 ( um terço) da fachada principal.

II – edificações de 1 (um) pavimento cobertas de telhas cerâmica: a altura máxima da cumeeira será de 5,00m. (cinco metros) contados a partir do piso de nível mais baixo.

III – edificações de 1 (um) pavimento cobertas por laje, telhas de fibrocimento, telhas planas ou similares: a altura máxima da cumeeira será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados a partir do piso de nível mais baixo.

IV – edificações de 2 (dois) pavimentos cobertas por telhas cerâmica: a altura máxima da cumeeira será de 7,80m (sete metros e oitenta centímetros) contados a partir do piso de nível mais baixo.

V – edificações de 2 (dois) pavimentos cobertas por laje, telhas de fibrocimento, telhas planas, ou similares: a altura máxima da cumeeira será de 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) contados a partir do piso de nível mais baixo.

VI – em qualquer edificação será permitida a execução de castelo d'água com no máximo 4m2 (quatro metros quadrados) e altura máxima de cumeeira de 6,00m (seis metros) contados a partir do piso de nível mais alto, exceto para residências do tipo B (multifamiliares) e comercial do tipo B, onde a área de projeção máxima será de $7m^2$ (sete metros quadrados) e altura máxima de cumeeira será de 12m (doze metros).

VII – VETADO

VIII – VETADO

IX – VETADO

X – VETADO

XI – VETADO

Art. 9º. Os imóveis construídos em todo o Município terão como característica Estilo Búzios, quando obedecerem a no mínimo 3 (três) dos seguintes requisitos:

I – elementos estruturais em madeira aparente;

II – telhado coberto por telha cerâmica;

III – beirais com no mínimo 0,60m (sessenta centímetros);

IV – caixilho em madeira, com alizares de no mínimo 0,07m (sete centímetros);

V – esquadria em madeira e ou vidro;

VI – altura do frechal com no máximo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

VII – paredes externas revestidas de massa ou pedra.

Parágrafo único As edificações que apresentarem externamente cobertura em laje em mais de 30%(trinta por cento) da área de projeção da construção, telhas planas, telhas de fibrocimento ou similares, estrutura de concreto aparente, revestimento de mármore, azulejos ou pastilhas, e esquadrias de alumínio, não poderão ser classificadas como Estilo Búzios, independente de atenderem as exigências do caput deste Artigo.

Art. 10. Aplicam-se às edificações residenciais multifamiliares os seguintes indicadores específicos calculados de acordo com as zonas nas quais se situam:

I – o número máximo de unidades habitacionais, para edificações residenciais multifamiliares com até 8 (oito) unidades habitacionais deve ser determinado pela divisão da área total do lote pela área do lote mínimo na zona em que se situa; à exceção da ZR2, ZOC e ZE quando deve ser determinado, pela divisão da área total do lote pela área de 2/3 (dois terços) do lote mínimo da zona em que se situa.

II – nas edificações residenciais multifamiliares de 8 (oito) a 20 (vinte) unidades habitacionais, o número máximo de unidades será determinado pela divisão da área total do lote pela área do lote mínimo da zona na qual se situa menos 1 (um), destinando-se uma área equivalente ao lote mínimo da zona aos serviços comuns dos condôminos, à exceção da ZR2, ZOC e ZE quando deve ser determinado, pela divisão da área total do lote pela área de 2/3 (dois terços) do lote mínimo da zona em que se situa menos 1 (um), destinando-se uma área equivalente a 2/3 (dois terços) do lote mínimo da zona aos serviços comuns dos condôminos.

III – nas edificações residenciais multifamiliares acima de 20 (vinte) unidades, o número máximo de unidades habitacionais deverá ser calculado mediante divisão da área total do lote pela área do lote mínimo permitido na zona onde se situa menos 2 (dois), destinando-se uma área equivalente a duas vezes o lote mínimo a serviços comuns aos condôminos, à exceção da ZR2, ZOC e ZE quando deverá ser calculado mediante divisão da área total do lote pela área de 2/3 (dois terços) do lote mínimo da zona em que se situa menos 2 (dois), destinando-se uma área equivalente a 4/3 (quatro terços) do lote mínimo da zona aos serviços comuns dos condôminos.

IV – os recuos e afastamentos laterais, de fundos e entre casas para as unidades habitacionais em condomínio não poderão ser menores que 3 (três) metros, permitindo-se que tais unidades possam ser geminadas no máximo de duas em duas unidades;

V – Prioritariamente respeitados os limites estabelecidos para a taxa de ocupação das edificações residenciais tipo A para cada Zona, a taxa de ocupação para edificações residenciais tipo B (multifamiliares) é no máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total do terreno incluindo os serviços comuns aos condôminos.

VI – os condomínios com 20 (vinte) unidades habitacionais ou mais, deverão ser avaliados pela Prefeitura em consulta prévia quando serão definidas normas específicas para sua implantação visando garantir a continuidade do sistema viário.

Parágrafo único Exclusivamente na ZIS (Zona de Interesse Social) serão permitidas edificações de uso multifamiliar de unidades autônomas de área mínima de 48m2 (quarenta e oito metros quadrados), cuja taxa de ocupação será de 40% (quarenta por cento), podendo ser de unidades geminadas ou não.

## CAPÍTULO IV
## Da Caracterização das Zonas

### Seção I
### Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS

Art. 11. A Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, destina-se à preservação permanente do patrimônio ambiental e paisagístico do Município no qual reside também seu potencial turístico.

Art. 12. A ZCVS não é contínua, sendo constituída das seguintes áreas de preservação permanente, indicadas no Mapa de Zoneamento, Anexo I, cujos limites encontram-se descritos no anexo VI e que correspondem às seguintes unidades paisagísticas, conjuntos naturais e ecossistemas:

I – o passeio das águas (orla marítima), incluindo as praias: Gorda, Rasa, de Manguinhos, da Tartaruga, dos Amores, do Canto, da Armação, dos Ossos, Azeda, Azedinha, de João Fernandes, de João Fernandinho, Brava, do Olho de Boi, do Forno, da Foca, da Ferradura, da Ferradurinha, de Geribá, de Tucuns, de José Gonçalves, das Caravelas; costões rochosos, pontas: do Pai Vitório, de Manguinhos, da Sapata, da Cruz, da Matadeira, do Cavalo Ruço, João Fernandes, do Criminoso, Olho de Boi, Grossa, do Forno, da Lagoinha, da Boca da Barra, da Ferradurinha, de Geribá, do Marisco), as ilhas oceânicas: (Feia, do Caboclo, Branca, do Boi, das Emerências, do Breu, de Âncora, dos Gravatás e Ilhote), além da APA da Azeda, por constituírem locais de especial interesse turístico e paisagístico para o Município;

II – os topos de morro e encostas, com declividade, superior a 30º (trinta graus), onde deverá se controlar a interferência da ocupação urbana com a paisagem natural e a estabilidade das encostas;

III – as áreas de vegetação de restinga e de estepe arbórea, conjuntos fitofisionômicos destacados na região com abundantes espécies endêmicas e algumas em extinção.

IV – o sistema lagunar, formado por lagos e lagoas ( de Geribá, do Canto, da Ferradura(2), da Armação); charcos, brejos e áreas alagadiças, cuja preservação é importante do ponto de vista da vegetação e fauna associada, bem como da manutenção das condições do sistema de drenagem natural.

V – a faixa de 30m. (trinta metros) ao redor dos lagos e lagoas localizadas em áreas não loteadas;

VI – os mangues de Pedra da Praia da Gorda e de Manguinhos.

Parágrafo único Nas ilhas e praias mencionadas no inciso I deste Artigo será vedada qualquer obra de construção civil salvo aquelas necessárias à pesquisa e guarda do Patrimônio Ambiental e as que forem consideradas de interesse turístico pelos Órgãos Públicos competentes.

Art. 13. Aplicam-se às diversas áreas que compõem a ZCVS, além do disposto nesta Lei, a seguinte legislação:
Leis Federais nos: 4.771/65, 6513/77, 67/79, 7.661/88, 9.785/99 (que alterou a Lei 6766/79); Decreto Federal 89.336/84 (art. 10 §§ 10 e 20) Resolução CONAMA n0 4, de 18/9/85 e Lei Estadual n0 784, de 05/10/84.

Art. 14. Nos lotes localizados na ZCVS só serão tolerados usos residenciais Tipo A e de hospedagem, restaurantes e pequenos serviços de apoio e segurança às atividades de visitação e turismo ecológico.

Art. 15. As glebas e lotes localizados na ZCVS, nos costões rochosos não poderão ser objeto de obstáculo para a livre circulação para o mar e locais de comprovado interesse turístico.

Art. 16. A taxa de ocupação dos lotes localizados nas ZCVS, excluídas as ZCVS Ilhas, ZCVS Praias e ZCVS área 4 (APA da Azeda e Azedinha - Conforme Lei Municipal n.º 086 de 19 de agosto de 1998.), será calculada da seguinte forma:

I – Lotes até 1.000m2: 15% da área do lote;

II – Entre 1.000m2 e 2.000m2: 10%(Área do lote – 1000) + 150

III – Entre 2.000m2 e 10.000m2: 8% (Área do lote – 2000) + 250

IV – Maiores de 10.000m2: 6% (Área do lote – 10.000) + 890

§ 1º Para os casos descritos no caput deste artigo, deve-se manter a cobertura vegetal, em todos os casos, no restante da área.

§ 2º Qualquer projeto de construção a ser localizado em ZCVS deverá ser submetido a consulta prévia no órgão competente da Prefeitura que analisará sua localização no terreno e necessidade de realização de Estudo de Impacto Ambiental ou anuência dos órgãos estaduais de Meio Ambiente

§ 3º Nas glebas maiores de 10.000 m2 só será permitida a construção de muros ou cercas em volta das edificações mencionadas no caput deste artigo. As distâncias devem ser definidas pela Prefeitura em consulta prévia, devendo no restante da área preservar a vegetação e características naturais.

§ 4º No processo de licenciamento das edificações localizadas na ZCVS, a ser executado pelos órgãos municipais competentes, poderão ser negociadas medidas mitigadora ou compensatórias aos requerentes, tais como transferência do direito de construir de forma a lograr a preservação total das áreas.

§ 5º Só serão permitidas reformas e ampliações que obedeçam aos limites da taxa de ocupação – TO, permitida para a ZCVS em que se situa.

Art. 17. Os pedidos de licenciamento de obras nos lotes localizados nas áreas delimitadas como topos de morros indicadas no Mapa de Zoneamento II do anexo II, deverão ser objeto de análise pelo órgão competente da Prefeitura em consulta prévia que deverá definir as condições de localização da edificação no terreno ou negociar a transferência do direito de construir para outros locais no Município.

## Seção II
## Zona de Ocupação Controlada -ZOC

Art. 18. A Zona de Ocupação Controlada – ZOC corresponde as ladeiras dos morros cobertos de vegetação localizados na península do Município em grande parte comprometidas com loteamentos e onde deverá ser minimizado o impacto negativo da ocupação urbana na paisagem e no meio ambiente.

Parágrafo único A ZOC é constituída das 9 (nove) subdivisões constantes do Mapa de Zoneamento, Anexo I, cujos limites estão descritos no anexo VI.

Art. 19. Os índices urbanísticos estabelecidos para ocupação da ZOC estão definidos no Anexo IV que fazem parte desta Lei.

Art. 20. Não é permitido o desmatamento parcial para fins de construção dos lotes ou glebas localizados na ZOC antes da aprovação da licença de construção.

§ 1º Após a outorga da licença de construção, os proprietários dos lotes referidos no art. 9o deverão manter de forma permanente a vegetação natural ou suas principais espécies em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) do terreno nos lotes localizados abaixo da cota de 25m e de 40% (quarenta por cento) do terreno para os lotes localizados acima da cota de 25m (vinte e cinco metros).

§ 2º Deverá ser apresentado levantamento topográfico do terreno e projeto de cortes e aterro e das vias de acesso e rampas a serem executados nos terrenos e glebas localizados na ZOC para aprovação prévia pela Prefeitura Municipal.

## Seção III
## Zona de Recuperação Ambiental - ZRA

Art. 21. A zona de recuperação ambiental - ZRA compreende duas divisões:

I – ZRA1 que compreende as faixas de 30m (trinta metros) no entorno de todos os lagos e lagoas localizados no Município.

II – ZRA2 que compreende a faixa de 300m (trezentos metros) na praia de Tucuns onde se localiza parte do loteamento Tucuns.

Parágrafo único As áreas do entorno das lagoas ZRA1, protegidas pela Resolução CONAMA n0 4 de 18/09/85 e pela Constituição Estadual, são áreas "non aedificandi", de acordo com a Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99.

Art. 22. As ocupações existentes na ZRA1 deverão ser objeto de cadastramento por parte da Prefeitura para realização de estudos das condições jurídicas e levantamento da localização das edificações para proceder as negociações, caso a caso, visando à recuperação da faixa de preservação permanente.

Parágrafo único A Prefeitura deverá elaborar projeto paisagístico para permitir a utilização pública das margens dos lagos e lagoas, sem prejudicar o sistema de drenagem e o meio ambiente.

Art. 23. Na área do Loteamento Tucuns deverá ser feito levantamento das condições legais dos lotes e das edificações para enquadramento das situações irregulares e implementação das seguintes ações:

a) remoção das ocupações irregulares e recuperação da continuidade da faixa da praia de Tucuns;
b) delimitação da área a permanecer com ocupação urbana;
c) regularização fundiária se necessário;
d) revisão dos índices urbanísticos de ocupação de todo o loteamento;
e) tratamento paisagístico com espécies nativas e recuperação da vegetação de restinga nas áreas recuperadas.

Art. 24. A descrição dos limites e os índices urbanísticos aplicáveis à zona constam do anexo IV.

## Seção IV
## Zona Urbana Tradicional - ZUT

Art. 25. A Zona Urbana Tradicional -ZUT delimitada no mapa de Zoneamento I, Anexo I cujos limites são descritos no anexo VI, corresponde à área de ocupação mais antiga da cidade, cujas características físicas devem ser preservadas sem impedir a dinâmica dos usos que a demandam.

Art. 26. Os índices urbanísticos a serem aplicados na zona estão indicados nos quadros dos anexo IV.

Art. 27. As construções e reformas de edificações existentes na ZUT deverão apresentar padrão arquitetônico compatível com o Estilo Búzios, de acordo com o Artigo 9º desta Lei.

Parágrafo único Os projetos de obras localizados na rua das Pedras (e seu prolongamento até a Praia de João Fernandes), deverão ser remetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente para sua avaliação.

## Seção V
## Zona Residencial - ZR

Art. 28. A Zona Residencial ZR consta de duas divisões ZR1 e ZR2.

§ 1º A ZR1 é constituída de 11 (onze) subdivisões, constante no Mapa de Zoneamento, Anexo I, cujos limites estão descritos no anexo VI.

§ 2º A ZR2 é constituída de 8 (oito) subdivisões, constantes do Mapa de Zoneamento, Anexo I.

Art. 29. A localização e limites da zona bem como os índices urbanísticos estão definidos nos anexos I, II, IV, e VI desta Lei.

§ 1º Os índices urbanísticos de ocupação estabelecidos para a ZR1, têm por objetivo manter o uso residencial consolidado, com preponderância de população local que caracteriza a área.

§ 2º Os índices urbanísticos de ocupação na ZR2, foram estabelecidos para atendimento da demanda de expansão da população flutuante.

## Seção VI
## Zona Comercial - ZC

Art. 30. A zona comercial ZC corresponde às áreas onde predominam usos comercias, dividindo-se em ZC1 e ZC2.

§ 1º A ZC1 com duas subdivisões constantes do Mapa de Zoneamento, Anexo I e com limites descritos no Anexo VI.

§ 2º A ZC2 com duas subdivisões constantes do Mapa de Zoneamento, Anexo I e com limites descritos no Anexo VI.

Art. 31. A localização, limites e índices urbanísticos de ocupação constam dos anexos I, II, IV e VI que fazem parte desta Lei.

§ 1º Os usos e índices urbanísticos estabelecidos para a ZC1 destinam-se às atividades compatíveis com o uso residencial lindeiro e não devem gerar tráfego intenso.

§ 2º Os usos e índices urbanísticos estabelecidos para a ZC2 referem-se às atividades que requerem cuidados especiais na sua localização e que podem gerar tráfego pesado ou intenso

§ 3º O afastamento frontal para quaisquer elementos construtivos será de 15m (quinze metros), contados a partir do eixo da via existente.

## Seção VII
## Zona de Interesse Social – ZIS

Art. 32. A Zona de Interesse Social – ZIS compreende 3 (três) áreas ZIS - 1, ZIS - 2 e ZIS - 3 sendo prioritária para o estabelecimento de processos de cadastramento, regularização fundiária e projetos integrados de melhoria urbanística e desenvolvimento social.

Art. 33. A localização, os limites e os índices urbanísticos de ocupação da ZIS constam dos anexos I, II, IV e VI que fazem parte desta Lei.

Art. 34. Os índices urbanísticos definidos para esta zona são aplicáveis a novos loteamentos, podendo ser adotados índices diferentes na área consolidada para os fins de regularização fundiária de interesse social ou ambiental, a critério da Prefeitura.

## Seção VIII
## Zona Especial - ZE

Art. 35. A Zona Especial - ZE, pelas características topográficas e disponibilidade de áreas, é adequada à localização de empreendimentos de grande porte e usos variados.

Art. 36. Os usos e índices urbanísticos de ocupação estão indicados nos anexos I, II, IV e VI, que fazem parte desta Lei.

Art. 37. Empreendimentos acima de 500.000m$^2$ deverão ser avaliados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente quanto as características e condições de localização.

Parágrafo único A Prefeitura deverá solicitar Estudos Ambientais e anuência dos órgãos competentes do Estado na avaliação dos empreendimentos de que trata o caput deste artigo.

## Seção IX
## Zona de Expansão Urbana - ZEU

Art. 38. A Zona de Expansão Urbana – ZEU, é adequada ao estabelecimento de atividades hortifrutigranjeiras de escala familiar ou pequena escala comercial e para a instalação de Projetos Turísticos.

Parágrafo único A localização, os limites e os índices urbanísticos de ocupação estão indicados nos anexos I, II, IV e VI, que fazem parte desta Lei.

# CAPÍTULO V
# Disposições Transitórias

Art. 39. O órgão competente da Prefeitura deverá instituir o procedimento de consulta prévia para orientar os interessados sobre os procedimentos relacionados ao cumprimento das disposições desta Lei e outros instrumentos legais urbanísticos.

Art. 40. Processos que por suas características e escala possam afetar o meio ambiente ou impactar funções urbanas serão submetidos a operação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 41. O CMDU (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano) procederá aos estudos de que tratam os artigos 21, 22 e 33 desta Lei no prazo de 30 dias após a sanção.

Art. 42. Os projetos de obras localizados na Estrada Cabo Frio - Búzios, na Av. José Bento Ribeiro Dantas e na RJ 102 (Estrada Rasa - Búzios), deverão apresentar padrão arquitetônico compatível com o Estilo Búzios de acordo com o Artigo 9º desta Lei.

Art. 43. Em caso de dúvida quanto a localização de um imóvel e a classificação da Zona em que se situe o mesmo, prevalecerá o Anexo VI - Descrição dos Limites das Zonas.

Parágrafo único Fica o Poder Executivo responsável pela realização de revisão do Anexo I - (Mapa de Zoneamento I) e do Anexo VI - (Descrição dos Limites das Zonas) num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, devendo o mesmo ser enviado a Câmara Municipal para apreciação e Aprovação pelo Soberano Plenário.

Art. 44. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, 31 DE DEZEMBRO DE 1999.
ISAÍAS SOUZA DA SILVEIRA
Presidente

CARLOS HENRIQUE DA COSTA VIEIRA
1º Secretário
JAIR PEREIRA GONÇALVES
2º Secretário