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

Lei Complementar nº 14 de 09 de Agosto de 2006

Texto Original 2007 2008 2010 Texto Atual

Vigência a partir de **22 de Julho de 2010**.

SUMÁRIO

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo II

DO ZONEAMENTO

Seção I

Da Definição das Zonas

Seção II

Dos Usos do Solo

Seção III

Da Avaliação dos Impactos de Vizinhança

Capítulo III

DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

Capítulo IV

DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Seção I

Das Disposições Gerais

Seção II

Do Uso e Ocupação por Zona

Seção III

Do Gabarito e Altura das Edificações

Seção IV

Das Características das Edificações

Seção V

Do Estacionamento e Guarda de Veículos

Capítulo V

DOS PARÂMETROS COMPLEMENTARES PARA AS ZONAS

Capítulo VI

DO USO DO SUBSOLO E ESPAÇO AÉREO

Capítulo VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Armação dos Búzios, em conformidade com os objetivos, estratégias, diretrizes e normas relativas ao ordenamento territorial e com as políticas de desenvolvimento urbano e do meio-ambiente, constantes da Lei Complementar nº 13, de 22 de maio de 2006 - Plano Diretor do Município de Armação dos Búzios.

Parágrafo único As normas estabelecidas nesta Lei Complementar devem ser observadas na elaboração de qualquer plano ou projeto de loteamento, remembramento, desmembramento e de edificação no território municipal.

Art. 2º. Os índices e parâmetros urbanísticos adotados nesta Lei Complementar foram definidos de acordo com os seguintes objetivos da Lei Complementar nº 13/ 2006 - Plano Diretor do Município:

I – induzir o processo de ocupação urbana para a parte continental do Município e criar mecanismos de proteção para a área peninsular;

II – instituir áreas a recuperar, revitalizar, preservar ou proteger em áreas de especial interesse;

III – garantir a integração da área urbana a um sistema de áreas verdes;

IV – criar instrumentos de proteção da paisagem natural e de preservação do perfil tradicional da cidade;

V – promover a recuperação de áreas ambientalmente degradadas;

VI – proteger os recursos hídricos do Município;

VII – promover e incentivar a proteção ao patrimônio cultural, histórico e arqueológico;

VIII – ordenar o uso do solo de forma a:

a) evitar espaços adensados inadequadamente em relação à infra-estrutura e aos equipamentos urbanos e comunitários;

b) garantir a sustentabilidade sócio-ambiental dos empreendimentos públicos e privados;

c) evitar a proximidade entre usos incompatíveis;

IX – Promover a distribuição espacial adequada, em quantidade e qualidade, da infra-estrutura, dos equipamentos e dos serviços urbanos no Município.

Parágrafo único As atribuições dadas aos índices e parâmetros urbanísticos, aos quais se refere o caput deste artigo, atendem ao estabelecido na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, como estratégias de ordenamento territorial.

Art. 3º. Integram esta Lei Complementar e dela são parte essencial, os seguintes Anexos:

I – usos e atividades;

II – índices e parâmetros urbanísticos por zona;

III – estacionamento e guarda de veículos;

IV – zoneamento;

V – descrição das zonas.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Seção I
Da Definição das Zonas

Art. 4º. Com o fim de proceder o ordenamento territorial, o Município fica dividido nas seguintes zonas, de características diferenciadas conforme estabelecido no art. 32 da Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município:

I – Zona de Conservação da Vida Silvestre 5 - ZCVS 5: constituída pelas ilhas e pelas áreas 1a 6;

II – Zona de Conservação da Vida Silvestre 7,5 - ZCVS 7,5: constituída pelas áreas 1 a 6;

III – Zona de Ocupação Controlada 10 – ZOC 10;

IV – Zona de Ocupação Controlada 15 – ZOC 15: constituída pelas áreas 1a 7;

V – Zona de Ocupação Controlada 17,5 – ZOC 17,5;

VI – Zona de Ocupação Controlada 20 – ZOC 20;

VII – Zona de Ocupação Controlada 25 – ZOC 25: constituída pelas áreas 1 a 5;

VIII – Zona Residencial 10 – ZR 10;

IX – Zona Residencial 30 – ZR 30: constituída pelas áreas de 1 a 8;

X – Zona Residencial 40 – ZR 40: constituída pelas áreas de 1 a 10;

XI – Zona Comercial 10 – ZC 10;

XII – Zona Comercial 20 – ZC 20;

XIII – Zona Comercial 50 – ZC 50;

XIV – Zona Urbana Tradicional 70 – ZUT 70;

XV – Zona Especial 10-A – ZE 10-A;

XVI – Zona Especial 10-B – ZE 10-B;

XVII – Zona Especial 20 – ZE 20;

XVIII – Zona Especial 30 – ZE 30;

XIX – Zona Econômica Ecológica 10 – ZEE 10.

§ 1º A delimitação e a descrição das zonas encontram-se definidas, respectivamente, nos Anexos IV e V desta Lei Complementar.

§ 2º As diretrizes para a ordenação das intensidades de uso e ocupação do solo estão estabelecidas no art. 76 da Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

Seção II
Dos Usos do Solo

Art. 5º. Para fins desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes categorias de uso do solo:

I – Uso Residencial, dividido em dois tipos:

a) Tipo A: unifamiliar, quando constituir 1 (uma) unidade residencial autônoma no imóvel, admitida edícula residencial com até 50m^2 (cinqüenta metros quadrados);

b) Tipo B: multifamiliar, quando constituírem 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas no imóvel;

II – Uso Comercial, dividido em três tipos:

a) Tipo A: atividades comerciais com área máxima de operação até 200m^2 (duzentos metros quadrados), de atendimento cotidiano ou vicinal, e que por sua natureza não oferecem incômodo à população, podendo conviver com o uso residencial, sem limitações específicas quanto a sua localização;

b) Tipo B: atividades que servem à necessidade esporádica 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 passíveis de serem controlados através de determinações contidas nos procedimentos de consulta prévia instituída pelo Poder Executivo;

c) Tipo C: atividades comerciais de porte médio e grande, que exigem planejamento específico para sua localização, pois movimentam volume considerável de mercadorias, geram tráfego leve e pesado, ou apresentam riscos de acidentes pela natureza das mercadorias que utilizam, devendo observar exigências de projeto e funcionamento a serem definidas a partir da análise de Relatório de Impacto de Vizinhança pelo Poder Executivo, nos termos dispostos nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

III – Prestação de Serviços, divididos em três tipos:

a) Tipo A: serviços que, por seu porte ou tipo de atividade, não causam incômodo ao uso residencial lindeiro;

b) Tipo B: serviços de pequeno e médio porte, que devem estar localizados próximo à população, mas podem ocasionar incômodo moderado ou ocasional ao uso residencial lindeiro, tais como

ruídos ou riscos de acidentes, porém são passíveis de serem controlados através de determinações contidas nos procedimentos de consulta prévia instituída pelo Poder Executivo;

c) Tipo C: serviços que exigem planejamento específico para sua localização, pois podem causar incômodo à população lindeira pelo movimento de veículos que geram ruídos ou riscos de acidentes por causa dos materiais que utilizam, e que devem observar exigências de projeto e funcionamento a serem definidas a partir da análise de Relatório de Impacto de Vizinhança pelo Poder Executivo, nos termos dispostos nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

IV – Uso Institucional, compreende as atividades exercidas pelo Poder Público, com as seguintes características gerais:

a) Tipo A: instituições de pequeno e médio porte que não causam incômodo ao uso residencial lindeiro;

b) Tipo B: instituições de médio e grande porte, que podem ocasionar maior incômodo por ruídos, geração de tráfego, ou risco de saúde ao uso residencial lindeiro, e que devem observar exigências de projeto e funcionamento a serem definidas a partir da análise de Relatório de Impacto de Vizinhança pelo Poder Executivo, nos termos dispostos nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

V – Uso Industrial, cujas principais atividades possuem as seguintes características gerais:

a) 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 e danos ou riscos ao meio ambiente;

b) Tipo B: atividades de produção em pequenas indústrias, que não causem danos ou riscos ao meio ambiente, mas podem causar incômodo ao uso residencial lindeiro, devendo observar exigências de projeto e funcionamento definidas a partir da análise de Relatório de Impacto de Vizinhança pelo Poder Executivo, nos termos dispostos nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

Parágrafo único A área máxima de operação compreende o somatório da área total edificada, a área total pavimentada e demais áreas de estacionamento, manobras e afins.

Art. 6º. O quadro com a classificação de usos e atividades e as exigências para sua implantação, encontra-se definido no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º A instalação de atividades vinculadas à pesquisa e alta tecnologia será objeto de análise especial pelos órgãos municipais afins do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento.

§ 2º Fica a emissão da licença de obras de edificação destinada a serviços de hospedagem, de qualquer tipo ou natureza, independente da denominação dada pelo particular à atividade, condicionada à apresentação de certidão expedida pelo Registro Geral de Imóveis competente, comprovando que o imóvel encontra-se gravado para todos os fins de direito com esta destinação, sem prejuízo das demais exigências urbanísticas aplicáveis à destinação.

Art. 7º. Serão permitidos mais de um tipo de uso ou de atividade em uma mesma edificação ou lote, caracterizando o uso misto, atendidos os parâmetros, índices ou condições previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único O uso industrial e as atividades sujeitas a Relatório de Impacto de Vizinhança não poderão ocupar a mesma edificação ou lote ocupado pelo uso residencial.

Art. 8º. Na transformação de uso ou de atividade, de qualquer tipo de imóvel ou edificação, deverão ser obedecidos os parâmetros referentes ao uso pretendido contidos nesta Lei Complementar, e na legislação específica em vigor, caso houver.

§ 1º Para a transformação de uso em edificação destinada aos serviços de hospedagem, o requerente poderá obter o cancelamento do gravame ao qual se refere o §2º do art. 6º desta Lei Complementar, mediante apresentação do aceite de obras de modificação de uso fornecido pelo órgão competente do Poder Executivo, além dos demais documentos exigíveis pelo Registro Geral de Imóveis.

§ 2º A certidão de habite-se das obras, às quais se refere o § 1º, somente será concedida contra a apresentação de prova de cancelamento do gravame do qual trata o §2º do art. 6º desta Lei Complementar.

Art. 9º. Ato do Poder Executivo, de responsabilidade do órgão de planejamento urbano municipal, poderá regulamentar detalhamento das atividades relacionadas no Anexo I desta Lei Complementar, bem como restrições específicas que se fizerem necessárias a cada atividade.

Parágrafo único As restrições específicas a regulamentar poderão ser, entre outras:

I – quanto à localização de usos e atividades, ou número de estabelecimentos, em determinados logradouros ou dentro da zona;

II – quanto ao porte de usos e atividades ou da edificação que os abriga;

III – quanto ao porte da empresa, dos equipamentos e/ou mercadorias;

IV – quanto ao incômodo ou risco à vizinhança específicos de certas atividades, quando poderá ser usado o Relatório de Impacto de Vizinhança, disposto nesta Lei Complementar;

V – quanto ao impacto no meio-ambiente, quando deverá ser obedecida a legislação ambiental municipal, estadual e federal;

VI – quanto à área de carga e descarga de algumas atividades.

Seção III
Da Avaliação dos Impactos de Vizinhança

Art. 10. O Relatório de Impacto de Vizinhança, previsto nas disposições desta Lei Complementar em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, deverá caracterizar os efeitos positivos e negativos de um

empreendimento sobre a qualidade de vida da população da vizinhança, envolvendo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional previsto;

II – uso e ocupação do solo em torno do empreendimento;

III – valorização imobiliária prevista;

IV – geração de tráfego e demanda por transporte público;

V – nível de interferência na infra-estrutura de saneamento básico;

VI – condições de ventilação e iluminação da edificação;

VII – inserção do empreendimento na paisagem urbana;

VIII – proteção ao patrimônio natural e cultural.

§ 1º O estudo, ao qual se refere o caput deste artigo, deverá descrever as medidas mitigadoras dos impactos negativos, indicando forma de execução e procedimentos de controle.

§ 2º O Poder Executivo, através do órgão competente, dependendo da natureza da edificação ou da atividade, poderá exigir que no Relatório de Impacto de Vizinhança constem outros itens de análise, visando sempre o interesse público e o atendimento dos parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

Art. 11. O Relatório de Impacto de Vizinhança a ser submetido à aprovação do órgão do Poder Executivo responsável pelo planejamento urbano, deverá ser elaborado por profissional de reconhecida capacidade técnica, às expensas do empreendedor, cabendo ao segundo a responsabilidade pelas declarações nele contidas.

§ 1º A apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança contendo declarações falsas ou de finalidade que induza a erro da Administração Pública acarretará a nulidade de pleno direito a parecer conclusivo e a eventual licença concedida, ficando o profissional responsável sujeito às sanções previstas no Código de Ética disposto na Resolução CONFEA Nº 205/1971, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, sendo garantido o direito de defesa nos prazos legais.

§ 2º O Poder Executivo poderá condicionar a concessão da licença solicitada à execução de medidas de eliminação ou de atenuação de impactos negativos do empreendimento e, se for o caso, concluir pelo seu indeferimento, caso se comprove a irreversibilidade ou a nocividade dos impactos sobre a vizinhança.

§ 3º O Relatório de Impacto de Vizinhança não libera o empreendimento das exigências ambientais aplicáveis segundo legislação vigente, e realização de EIA/RIMA, quando for o caso, podendo o Poder Executivo exigir, complementarmente às medidas a que se refere o parágrafo anterior, a adoção de medidas visando à eliminação ou atenuação dos impactos negativos, constantes em estudo de impacto ambiental determinado pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 12. A regulamentação do Relatório de Impacto de Vizinhança e os procedimentos a serem adotados para sua aplicação será efetivada mediante Decreto, em um prazo máximo de 90 dias, a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

Art. 13. As edificações que abrigam usos e atividades, conforme estabelecidos nesta Lei Complementar, classificam-se em:

I – edificação de uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar;

II – edificação comercial;

III – edificação de prestação de serviços;

IV – edificação institucional;

V – edificação industrial;

VI – edificação de utilização especial;

VII – edificação de uso misto.

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

§ 2º Considera-se edificação, ou grupamento de edificações, de uso residencial multifamiliar, quando constituir 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas em um mesmo lote, podendo ter acesso controlado por serviço de portaria, com numeração própria.

§ 3º Considera-se edificação comercial, quando constituída por lojas e/ou salas comerciais, incluído depósito, quando for o caso.

§ 4º Considera-se edificação de prestação de serviços, quando constituída por unidades destinadas à prestação de serviços, incluídos nesta categoria:

I – os serviços de hospedagem com 6 (seis) ou mais unidades habitacionais (UH), em quaisquer das suas modalidades, conforme previstas em norma federal, para as quais não será permitida a divisão da matrícula única no Registro Geral de Imóveis em matrículas de unidades autônomas;

II – os depósitos destinados aos serviços de armazenagem.

§ 5º Considera-se edificação institucional, aquela que abriga equipamentos públicos, tais como escola pública, biblioteca, rodoviária, hospitais e outros.

§ 6º Considera-se edificação industrial, aquela destinada a abrigar atividades industriais;

§ 7º Considera-se edificação de utilização especial, aquela que abriga atividades que demandam espaços específicos, tais como: escola, templo, clube, cinema, auditório e demais locais de reunião e congêneres, posto de abastecimento de veículos, e outros.

§ 8º Considera-se edificação de uso misto, aquela que abriga dois ou mais usos.

Art. 14. Edificações de uso residencial poderão estar constituídas em condomínio nas seguintes modalidades:

~~I – condomínio residencial, quando constituir divisão de gleba ou lote em frações ideais, com cada fração correspondendo a até 2 (duas) unidades residenciais autônomas edificadas e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes.~~

~~I – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

I – (Revogado) Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

II – condomínio-parque, quando constituir condomínio residencial situado em áreas de grande beleza cênica, localizadas na Zona de Conservação da Vida Silvestre 5 (ZCVS 5), observadas as disposições contidas na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

III – condomínio residencial, quando constituir divisão de gleba ou lote em frações ideais que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, atendido como fração mínima para cada unidade autônoma o disposto na Lei Complementar n0 13/2006 – Plano Diretor e na Lei Complementar n0 14/2006 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que for mais restritivo. Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

§ 1º As unidades autônomas em condomínios residenciais, resguardadas todas as demais exigências dispostas em lei, poderão estar:

~~I – sobrepostas em até 2 (duas) unidades autônomas, com 1 (uma) unidade no pavimento inferior, situado ao nível do terreno, e 1 (uma) unidade no 2º (segundo) pavimento;~~

I – (Revogado) Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~II – justapostas em até 2 (duas) unidades autônomas, geminadas exclusivamente no pavimento inferior, situado ao nível do terreno;~~

~~II – Justapostas em até 2 (duas) unidades autônomas.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~II – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

II – justapostas em até 2 (duas) unidades autônomas, geminadas exclusivamente no pavimento inferior, situado ao nível do terreno. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

§ 2º Para as edificações de uso residencial situadas em quadras cercadas por canal, nas condições dispostas no art. 77, §3º, da Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, serão toleradas até 6 (seis) unidades autônomas geminadas no pavimento inferior, situado ao nível do terreno, e até 50% (cinqüenta por cento) do número de unidades existentes neste pavimento, geminadas, ou não, no 2º (segundo) pavimento.

~~§ 3º Fica estabelecido um número máximo de unidades autônomas em condomínio, da seguinte forma:~~

~~§ 3º Fica estabelecido um número máximo de 8 (oito) unidades autônomas nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), conforme o art. 77, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº. 13/2006 - Plano Diretor do Município.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~§ 3º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~§ 3º Fica estabelecido um número máximo de unidades autônomas em condomínio, da seguinte forma:~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~§ 3º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

§ 3º Fica estabelecido um número máximo de unidades autônomas em condomínio, da seguinte forma: Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~I – máximo de 8 (oito) unidades nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), conforme estabelecido no art. 77, §2º, da Lei Complementar nº. 13/2006 - Plano Diretor do Município;~~

~~I – Máximo de 8 (oito) unidades nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), conforme estabelecido no Artigo 77, §2º, do Plano Diretor do Município;~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~I – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

I – máximo de 8 (oito) unidades nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), conforme estabelecido no art. 77, §2°, da Lei Complementar n° 13/2006 - Plano Diretor do Município; Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~II – máximo de 35 (trinta e cinco) unidades nas demais zonas.~~

~~II – Máximo de 35 (trinta e cinco) unidades nas demais zonas.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~II – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

II – máximo de 35 (trinta e cinco) unidades nas demais zonas. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

CAPÍTULO IV
DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 15. São aplicáveis a todas as edificações, além do disposto nesta Lei Complementar, os parâmetros estabelecidos nos arts. 75 e 88, XII, da Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

Seção II
Do Uso e Ocupação por Zona

Art. 16. Para o ordenamento da ocupação nas zonas, são aplicáveis os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

I – área mínima do lote, ou lote mínimo, expresso em metros quadrados (m^2);

II – área máxima do lote, ou lote máximo, expresso em metros quadrados (m^2);

III – fração mínima ou área mínima de fração ideal da unidade residencial, comercial ou de serviços autônoma, expressa em metros quadrados (m^2);

IV – fração mínima ou área mínima de fração ideal de unidade habitacional de hospedagem, indivisível junto ao Registro Geral de Imóveis, expressa em metros quadrados (m^2);

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

VI – taxa de Interferência no Terreno (TI): percentual expresso pela relação entre o somatório das áreas abaixo relacionadas, com a área do lote ou terreno:

a) taxa de ocupação da edificação;

b) áreas impermeabilizadas por qualquer plano executado, tais como quadra de esportes, piscina, cisterna, deck, construção em subsolo independente das demais áreas, estacionamento e via de acesso, entre outros;

c) implantação de paisagismo exótico;

VII – taxa de Preservação de Vegetação Nativa (TP): percentual expresso pela relação entre a área contínua de vegetação a ser preservada, ou recuperada, com a área do lote ou terreno;

VIII – taxa de Sobreposição (TS): percentual expresso pela relação entre a área de construção do 2º (segundo) pavimento e a área de construção do 1º (primeiro) pavimento da edificação;

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

X – fração mínima de unidades residenciais em condomínio;

XI – fração mínima de unidades comerciais ou de serviços;

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

Art. 17. A distribuição dos usos por zona e os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso, estão definidos no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 18. Parâmetros urbanísticos complementares por zona, definidas em função de impactos específicos que podem ser gerados por edificações, usos ou atividades, estão estabelecidos no Capítulo V desta Lei Complementar.

Art. 19.

Seção III
Do Gabarito e Altura das Edificações

Art. 20. O gabarito máximo das edificações em todas as zonas do Município é de 2 (dois) pavimentos, de acordo com o §4º, do art. 303, da Lei Orgânica Municipal, obedecendo as seguintes limitações:

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

II – a altura máxima de edificação de 1 (um) pavimento, com telhado em telha cerâmica, será de 5,60 m (cinco e sessenta metros) contados a partir do piso de nível mais baixo da edificação, sem considerar o subsolo;

III – a altura máxima de edificação não residencial de 1 (um) pavimento, com cobertura em laje ou telhas planas, situada em área onde esta tipologia é permitida conforme disposto no art. 75 da Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, será de 3,50 m (três e meio metros) contados a partir do piso do nível mais baixo da edificação, sem considerar o subsolo, vedada essa tipologia de edificação em terrenos situados nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5) e na Zona de Ocupação Controlada 15 (ZOC 15);

IV – a altura máxima de edificação de 2 (dois) pavimentos, com telhado em telha cerâmica, será de 7,80 m (sete e oitenta metros) contados a partir do piso de nível mais baixo do pavimento inferior da edificação, sem considerar o subsolo;

V – em terrenos que apresentam declividades, a edificação poderá ser constituída por 2(dois) ou mais blocos de edificação, desde que seja obedecida a distância de 6,00 m (seis metros) entre os blocos, permitida uma ligação entre os blocos com largura máxima de 3,00m (três metros);

VI – a altura máxima de edificação não residencial de 2 (dois) pavimentos, com cobertura em laje ou telhas planas, situada em área onde esta tipologia é permitida conforme disposto no art. 75 da na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, será de 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), contados a partir do piso do nível mais baixo da edificação, sem considerar o subsolo, vedada essa tipologia de edificação em terrenos situados nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5) e na Zona de Ocupação Controlada 15 (ZOC 15);

VII – em qualquer edificação será permitida a execução de castelo d´água com no máximo 5,00m² (cinco metros quadrados) de área útil, e altura máxima de cumeeira de 8,50m (oito e meio metros) para telha cerâmica, e de 7,00m (sete metros) para laje ou telha plana, contados a partir do piso de nível mais alto, exceto para edificações de uso residencial multifamiliar, comercial ou de serviços tipo B e C, onde a área de projeção máxima será de 9,00m² (nove metros quadrados), com altura máxima de cumeeira de 9,00m (nove metros) para cobertura em telhas cerâmicas e 7,00m (sete metros) para cobertura plana;

VIII – edificações com fachadas sem abertura de vãos, poderão encostar nas divisas do lote a parte correspondente ao pavimento inferior, situado ao nível do terreno, atendidas eventuais restrições estabelecidas na escritura e obedecido para o segundo pavimento da edificação, incluído deck, laje e terraço descoberto, o disposto no Anexo II desta Lei Complementar;

IX – os planos de fachada do segundo pavimento poderão coincidir com os planos de fachada do primeiro pavimento em, no máximo, 50% (cinqüenta por cento) da sua extensão, mantido no restante um recuo mínimo de 1,5m (um e meio metro) entre os referidos planos e obedecido o disposto no art. 75, II, “c” da Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

Seção IV
Das Características das Edificações

Art. 21. Os imóveis construídos em todo o Município deverão atender aos seguintes requisitos:

I – telhado contínuo em telhas cerâmicas, até a cumeeira, com no mínimo 30% (trinta por cento) de inclinação, nas edificações para as quais esta telha é obrigatória;

II – castelo d’água coberto por telha cerâmica deverá ter telhado com, no mínimo, 50% (cinqüenta por cento) de inclinação;

III – altura do frechal com no máximo 3,50m (três e meio metros), para as edificações nas quais é obrigatória a utilização de telhado em telhas cerâmicas;

IV – paredes externas revestidas de massa ou pedra, vedados os revestimentos em mármore, azulejos, pastilhas e similares nas fachadas da edificação.

§ 1º Ficam excluídas da vedação de revestimentos em mármore, azulejos, pastilhas e similares, as edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

~~§ 2º Os imóveis construídos na Zona de Uso Tradicional (ZUT 70) deverão obedecer, além do disposto nos Incisos do caput deste artigo, os seguintes requisitos:~~

~~§ 2º Os imóveis construídos na Zona Urbana Tradicional (ZUT 70) deverão obedecer, além do disposto nos Incisos do caput deste artigo, os seguintes requisitos:~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~§ 2º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~§ 2º Os imóveis construídos na Zona Urbana Tradicional (ZUT 70) deverão obedecer, além do disposto nos incisos do caput deste artigo, os seguintes requisitos:~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~§ 2º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

§ 2º Os imóveis construídos na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) deverão obedecer, além do disposto nos incisos do caput deste artigo, os seguintes requisitos: Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

I – telhados de qualquer edificação deverão ser em telhas de cerâmica;

II – esquadria em madeira ou vidro.

Art. 22. A área mínima útil por unidade em edificações atenderá aos seguintes parâmetros:

I – 60,00m^2 (sessenta metros quadrados) para as unidades residenciais;

II – 25,00m^2 (vinte e cinco metros quadrados) para as lojas e salas comerciais;

III – 35,00m^2 (trinta e cinco metros quadrados) para as unidades habitacionais de hospedagem com 1 (um) compartimento de permanência prolongada, situadas nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5);

IV – 30.00m^2 (trinta metros quadrados) para as unidades habitacionais de hospedagem com 1 (um) compartimento de permanência prolongada, nas Zonas de Ocupação Controlada 10, 15, 17.5, 20 e 25 (ZOC 10, ZOC 15, ZOC 17.5, ZOC 20 e ZOC 25), na Zona Residencial 30 (ZR 30) e na Zona Especial 30 (ZE 30);

V – 25,00m^2 (vinte e cinco metros quadrados) para as unidades habitacionais de hospedagem com 1 (um) compartimento de permanência prolongada, situadas nas demais zonas;

VI – 45,00m^2 (quarenta e cinco metros quadrados) para as unidades habitacionais de hospedagem com mais de 1 (um) compartimento de permanência prolongada;

VII – 12,00m^2 (doze metros quadrados) para unidades habitacionais de hospedagem vinculadas ao uso residencial unifamiliar, do tipo “cama e café”.

§ 1º Compõem a área mínima útil da unidade habitacional de hospedagem:

I – 1(um) banheiro;

II – 1(um) ou mais compartimentos de permanência prolongada;

III – varanda coberta, quando houver.

§ 2º Fica estabelecida uma área máxima de 50,00m^2 (cinqüenta metros quadrados) para as edículas residenciais.

Art. 23. As edificações para prestação de serviços de hospedagem atenderão os seguintes requisitos:

I – destinar, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área construída para compartimentos de uso comum dos hóspedes;

II – destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) de sua área construída como área de serviços;

III – destinar, no mínimo, 2% (dois por cento) das unidades habitacionais aos portadores de deficiência físico-motora, até o mínimo de 1 (uma) unidade, com observância das normas pertinentes;

IV – para edificações com mais de 10 (dez) unidades habitacionais de hospedagem, será obrigatória a partir da 11ª unidade:

a) a composição em blocos edificados com no máximo 4 (quatro) unidades geminadas, com 6,00m (seis metros) de afastamento entre os blocos; quando todas as unidades habitacionais tiverem área inferior a 40,00m² (quarenta metros quadrados);

b) a composição em blocos edificados com no máximo 3 (três) unidades geminadas com 12,00m (doze metros) de afastamento entre os blocos, quando uma ou mais unidades habitacionais tiverem área superior a 40,00m² (quarenta metros quadrados)

V – para unidades habitacionais com área superior a 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) é obrigatória a varanda com, no mínimo, 6,00m² (seis metros quadrados).

Art. 24. As edificações de uso misto obedecerão aos seguintes parâmetros:

I – é vedada a justaposição entre unidades residenciais e comerciais;

II – as unidades residenciais somente poderão ser justapostas ou sobrepostas até o máximo de 2 (duas) unidades, com a obrigatoriedade de 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área útil mínima por unidade, e de 6,00m (seis metros) de distância mínima entre os blocos que porventura compõem a edificação;

III – as unidades comerciais com área útil superior a 35m² (trinta e cinco metros quadrados), somente poderão ser justapostas ou sobrepostas até o máximo de 2 (duas) unidades, com a obrigatoriedade de 6,00m (seis metros) de distância mínima entre os blocos que porventura compõem a edificação;

IV – para as unidades comerciais com área útil inferior a 35m² (trinta e cinco metros quadrados), será tolerada a justaposição ou sobreposição até o máximo de 4 (quatro) unidades, mantida a obrigatoriedade de 6,00m (seis metros) de distância mínima entre os blocos que porventura compõem a edificação;

V – somente será permitida ligação coberta entre blocos com largura máxima de 2,00m (dois metros).

Art. 25. Os imóveis com unidades autônomas constituídas em condomínio, obedecerão as seguintes disposições:

I – para condomínios urbanísticos com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), são obrigatórias:

a) a taxa de preservação de vegetação exigida para cada zona por esta Lei Complementar deverá apresentar largura mínima de 6,00m (seis metros);

b) a destinação de 15% (quinze por cento) de área comum de recreação;

II – para os condomínios residenciais e os condomínios-parque é obrigatória a preservação das áreas conforme determinado pelo Código Ambiental e demais legislações pertinentes, respeitada a taxa de preservação de vegetação estabelecida para a zona por esta Lei Complementar, além das disposições contidas na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

III – são vedados muros e cercas internas nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5) e na Zona de Ocupação Controlada (ZOC 15), conforme disposto na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

IV – as taxas de ocupação dispostas no Anexo II desta Lei Complementar serão aplicadas sobre a área de uso privado da unidade condominial.

Art. 26. As galerias comerciais deverão atender os seguintes parâmetros:

~~I – na Zona de Uso Tradicional 70 (ZUT 70) somente serão permitidas galerias comerciais com ligação entre logradouros públicos, ou com a praia, através de circulação com no mínimo 3,50m (três e meio metros) de largura;~~

~~I – na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) somente serão permitidas galerias comerciais com ligação entre logradouros públicos, ou com a praia, através de circulação com no mínimo 3,50m (três e meio metros) de largura;~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~I – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~I – na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) somente serão permitidas galerias comerciais com ligação entre logradouros públicos, ou com a praia, através de circulação com no mínimo 3,50m (três e meio metros) de largura;~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~I – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

I – na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) somente serão permitidas galerias comerciais com ligação entre logradouros públicos, ou com a praia, através de circulação com no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura; Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

II – nas demais áreas somente serão permitidas galerias comerciais com acesso voltado para um único logradouro, e com circulação interna de no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura.

Seção V
Do Estacionamento e Guarda de Veículos

Art. 27. Fica estabelecido o número mínimo de vagas para estacionamento por unidade de edificação conforme disposto no Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 28. As áreas destinadas ao serviço de guarda de veículos, com área igual ou superior a 1.000m^2 (mil metros quadrados), deverão implantar 1 (uma) árvore para cada 4 (quatro)

vagas para veículos, não sendo consideradas as árvores já existentes, cuja supressão será objeto de medida compensatória, conforme disposto em lei municipal.

CAPÍTULO V
DOS PARÂMETROS COMPLEMENTARES PARA AS ZONAS

Art. 29. Ficam estabelecidas as seguintes condições para as Zonas de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5):

I – somente será permitido o uso residencial em condomínios-parque, com no máximo 8 (oito) unidades autônomas, obedecida a garantia de acesso ao público às trilhas consolidadas, às praias e aos costões, assim como às demais áreas públicas de interesse ambiental e turístico, conforme disposto na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

II – os serviços de hospedagem deverão caracterizar-se como hotéis-parque, permitindo o livre acesso do público a todos os pontos de interesse turístico e trilhas consolidadas, conforme disposto na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município;

III – o parcelamento da terra e a ocupação urbana são objeto de Relatório de Impacto de Vizinhança a ser submetido à Comissão de Inserção Urbanística, conforme disposto na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

Art. 30. Além das exigências estabelecidas pelo Anexo I, estão sujeitas à apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, nos termos do disposto nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município:

I – qualquer uso ou atividade não residencial nas Zonas de Ocupação Controlada 10; 15; 17,5; 20 e 25 (ZOC 10, ZOC 15, ZOC 17.5, ZOC 20 e ZOC 25);

II – as atividades comerciais Tipo B nas Zonas Residenciais 30 e 40 (ZR 30 e ZR 40);

~~III – os usos e atividades comerciais e de prestação de serviços situados na Zona de Uso Tradicional (ZUT 70), com área de operação superior a 100,00m² (cem metros quadrados).~~

~~III – os usos e atividades comerciais e de prestação de serviços situados na Zona Urbana Tradicional (ZUT 70), com área de operação superior a 100,00m² (cem metros quadrados).~~

Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~III – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

III – os usos e atividades comerciais e de prestação de serviços situados na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70), com área de operação superior a 100,00m² (cem metros quadrados). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~Parágrafo único Qualquer uso ou atividade situados na Zona de Ocupação Controlada 15 (ZOC 15) e na Zona de Ocupação Tradicional 70 (ZUT 70) deverão ser submetidos à Comissão de Inserção Urbanística, que poderá exigir a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme estabelecido no caput deste artigo.~~

Parágrafo único Qualquer uso ou atividade situados na Zona de Ocupação Controlada 15 (ZOC 15) e na Zona de Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) deverão ser submetidos à Comissão de Inserção Urbanística, que poderá exigir a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme estabelecido no caput deste artigo. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

Parágrafo único (Revogado) Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

Parágrafo único Qualquer uso ou atividade situados na Zona de Ocupação Controlada 15 (ZOC 15) e na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) deverão ser submetidos à Comissão de Inserção Urbanística, que poderá exigir a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme estabelecido no caput deste artigo. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

Art. 31. As edificações situadas na Zona de Uso Tradicional (ZUT 70) ficam isentas da obrigatoriedade de vagas para estacionamento de veículos, desde que garantidas condições de estacionamento de veículos em áreas localizadas em até 300,00m (trezentos metros) de distância.

Art. 31. As edificações situadas na Zona Urbana Tradicional (ZUT 70) ficam isentas da obrigatoriedade de vagas para estacionamento de veículos, desde que garantidas condições de estacionamento de veículos em áreas localizadas em até 300,00m (trezentos metros) de distância. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

Art. 31. (Revogado) Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

Art. 31. As edificações situadas na Zona Urbana Tradicional (ZUT 70) ficam isentas da obrigatoriedade de vagas para estacionamento de veículos, desde que garantidas condições de estacionamento de veículos em áreas localizadas em até 300,00m (trezentos metros) de distância. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

Art. 31. (Revogado) Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

Art. 31. As edificações situadas na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) ficam isentas da obrigatoriedade de vagas para estacionamento de veículos, desde que garantidas condições de estacionamento de veículos em áreas localizadas em até 300,00m (trezentos metros) de distância. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

Parágrafo único Excluem-se desta isenção os serviços de hospedagem com mais de 10 (dez) unidades habitacionais (UH) e as atividades para as quais é exigida a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único excluem-se desta isenção os serviços de hospedagem com mais de 10 (dez) unidades habitacionais (UH), os condomínios e as atividades para as quais é exigida a

~~apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~Parágrafo único (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

Parágrafo único Excluem-se desta isenção os serviços de hospedagem com mais de 10 (dez) unidades habitacionais (UH) e as atividades para as quais é exigida a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~Art. 32. Na Zona Residencial 30 (ZR 30) – Área 6 e nas Zonas Especiais 30 e 10-A (ZE 30 e ZE 10-A) , em quadras cercadas por canais, conforme disposto na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, será permitido condomínio residencial com fração mínima de 360,00m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados) e taxa de ocupação de 50 % (cinqüenta por cento), desde que todas as unidades condominiais tenham frente para o referido canal.~~

~~Art. 32. Na Zona Residencial 30 (ZR 30) – Áreas 5 e 6, assim como nas Zonas Especiais 30 e 10-A (ZE 30 e ZE 10-A) , será permitido condomínio residencial com fração mínima de 360,00m2 (trezentos e sessenta metros quadrados).~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~Art. 32. (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~Art. 32. Na Zona Residencial 30 (ZR 30) – Área 6 e na Zona Especial 30, em quadras cercadas por canais, conforme disposto no Plano Diretor do Município, será permitido condomínio residencial com fração mínima de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) e taxa de ocupação de 50 % (cinqüenta por cento), desde que todas as unidades condominiais tenham frente para o referido canal.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~Art. 32. (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

Art. 32. Na Zona Residencial 30 (ZR 30) – Área 6 e nas Zonas Especiais 30 e 10-A (ZE 30 e ZE 10-A), em quadras cercadas por canais, conforme disposto na Lei Complementar n° 13/2006 - Plano Diretor do Município, será permitido condomínio residencial com fração mínima de 360,00 m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados) e taxa de ocupação de 50 % (cinqüenta por cento), desde que todas as unidades condominiais tenham frente para o referido canal. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~§ 1º Nas áreas às quais se refere o caput deste artigo, as edificações deverão manter um afastamento de 10,00m (dez metros) em relação ao limite da orla do canal, devendo estar incluído nesta área a implantação de passeio público junto a orla, com 3,00m (três metros) de largura mínima.~~

~~§ 1º Nas quadras cercadas por canais, conforme disposto na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, a taxa de ocupação de 50 % (cinqüenta por cento) será apenas~~

~~para a Zona Residencial ZR-30 área 6 desde que todas as unidades condominiais tenham frente para o referido canal.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~§ 1º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~§ 1º Nas áreas às quais se refere o caput deste artigo, as edificações deverão manter um afastamento de 10,00 m (dez metros) em relação ao limite da orla do canal, devendo estar incluído nesta área a implantação de passeio público junto a orla, com 3,00 m (três metros) de largura mínima.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~§ 1º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

§ 1º Nas áreas às quais se refere o caput deste artigo, as edificações deverão manter um afastamento de 10,00m (dez metros) em relação ao limite da orla do canal, devendo estar incluído nesta área a implantação de passeio público junto a orla, com 3,00m (três metros) de largura mínima. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~§ 2º O afastamento mínimo obrigatório entre os blocos de edificações situados nas áreas, às quais se refere o caput deste artigo, deverá ser de 8,00m (oito metros).~~

~~§ 2º Nas áreas às quais se refere o parágrafo primeiro deste artigo, as edificações deverão manter um afastamento de 10,00m (dez metros) em relação ao limite da orla do canal, devendo estar incluído nesta área a implantação de passeio público junto a orla, com 3,00m (três metros) de largura mínima.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~§ 2º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~§ 2º O afastamento mínimo obrigatório entre os blocos de edificações situados nas áreas, às quais se refere o caput deste Artigo, deverá ser de 8 m (oito metros).~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~§ 2º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

§ 2º O afastamento mínimo obrigatório entre os blocos de edificações situados nas áreas, às quais se refere o caput deste artigo, deverá ser de 8,00m (oito metros). Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~§ 3º A profundidade mínima dos canais, aos quais se refere o caput deste artigo, é de 1,20m (um metro e vinte centímetros), na maré zero, à distância de 10,00m (dez metros) da orla do canal.~~

~~§ 3º O afastamento mínimo obrigatório entre os blocos de edificações situados nas áreas das Zonas Especiais, às quais se refere o caput deste Artigo, deverá ser de 8m (oito metros).~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~§ 3º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~§ 3º A profundidade mínima dos canais, aos quais se refere o caput deste Artigo, é de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), na maré zero, à distância de 10,00 m (dez metros) da orla do canal.~~ Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~§ 3º (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

§ 3º A profundidade mínima dos canais, aos quais se refere o caput deste artigo, é de 1,20m (um metro e vinte centímetros), na maré zero, à distância de 10,00m (dez metros) da orla do canal. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

Art. 33. Projetos de Loteamento em área que contém sistema de alagados e brejos, situados nas zonas às quais se refere o art. 28 desta Lei Complementar, serão submetidos ao EIA/RIMA, nos termos dispostos na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

Art. 34. Nas Zonas Especiais 30, 10-A e 10-B (ZE 30, ZE 10-A e ZE 10-B), os parcelamentos da terra e os empreendimentos situados em lotes superiores a 1.000m^2 (mil metros quadrados) estarão condicionados ao Licenciamento Ambiental (LA) nos termos dispostos na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO VI
DO USO DO SUBSOLO E ESPAÇO AÉREO

Art. 35. São requisitos para a instalação de redes de transmissão no Município:

I – obrigatoriedade de instalação subterrânea nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5);

II – obrigatoriedade de instalação subterrânea para qualquer extensão ou renovação da rede;

~~III – prazo de 8 (oito) anos para a instalação subterrânea da rede situada nas Zonas de Ocupação Controlada 10; 15; 17.5; 20 e 25 (ZOC 10, ZOC 15, ZOC 17.5, ZOC 20 e ZOC 25), na Zona de Uso Tradicional 70 (ZUT 70) e ao longo das vias estruturadoras do Município.~~

~~III – prazo de 8 (oito) anos para a instalação subterrânea da rede situada nas Zonas de Ocupação Controlada 10; 15; 17.5; 20 e 25 (ZOC 10, ZOC 15, ZOC 17.5, ZOC 20 e ZOC 25), na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) e ao longo das vias estruturadoras do Município.~~

Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 17 de 12 de Junho de 2007.

~~III – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 18 de 06 de Setembro de 2007.

~~III – prazo de 8 (oito) anos para a instalação subterrânea da rede situada nas Zonas de Ocupação Controlada 10; 15; 17.5; 20 e 25 (ZOC 10, ZOC 15, ZOC 17.5, ZOC 20 e ZOC 25), na Zona de Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) e ao longo das vias estruturadoras do Município.~~

Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 20 de 09 de Setembro de 2008.

~~III – (Revogado)~~ Revogado pelo Art. 3º. - Lei Complementar nº 23 de 02 de Março de 2010.

III – prazo de 8 (oito) anos para a instalação subterrânea da rede situada nas Zonas de Ocupação Controlada 10; 15; 17.5; 20 e 25 (ZOC 10, ZOC 15, ZOC 17.5, ZOC 20 e ZOC 25), na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) e ao longo das vias estruturadoras do Município.

Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

Art. 36. Fica vedada a instalação de torres, postes, mastros e estações de radiocomunicação nas Áreas de Proteção Ambiental (APA), nas Áreas de Preservação Permanente (APP), nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70), nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA), nas Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC), em praças e parques, nos lotes lindeiros a bens declarados como patrimônio histórico e cultural do Município, e em faixa, com largura de 17,00m (dezessete metros) a partir da testada dos lotes lindeiros, ao longo das vias estruturadoras conforme definidas na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 37. Qualquer construção ou modificação de edificação em lotes lindeiros de bens indicados como patrimônio histórico e cultural na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, terão sua licença condicionada à parecer fundamentado emitido pela Comissão de Inserção Urbanística por esse instituída.

Art. 38. Fica proibida a construção de muros de arrimo nas testadas dos lotes voltados para as Praias de José Gonçalves, Caravelas, Tucuns, Olho de Boi, Prainha dos Amores na Enseada da Ferradurinha, Prainha da Ferradura na Enseada da Ferradura, do Forno, da Foca, Brava, João Fernandinho, dos Amores, da Tartaruga, e da Gorda.

Art. 39. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de proteção das trilhas consolidadas às quais se refere a Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município:

I – largura mínima de 2,00m (dois metros);

II – faixa sem ocupação com 15,00m (quinze metros) de cada lado da trilha, para garantir a ambiência e a proteção da vegetação nativa.

Parágrafo único Quando for de interesse público fazer coincidir as vias internas de condomínio-parque ou hotel-parque com as trilhas existentes consolidadas, a aprovação do empreendimento estará condicionada à avaliação do Conselho Municipal de Planejamento,

Art. 40. Nos lotes afetados por mais de uma zona são permitidos em cada área do lote os parâmetros estabelecidos para a zona correspondente.

Art. 41. Ficam suspensos acréscimos ou ampliações de edificação cuja atividade seja incompatível com a zona em que esta se situa.

Art. 42. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros para as edificações, além do disposto na legislação vigente:

I – a área do terraço não poderá ultrapassar 50% (cinqüenta por cento) da área total do segundo pavimento e 1/3 (um terço) da extensão do plano de fachada, devendo guardar no restante da fachada um afastamento mínimo de 1,00m (um metro) em relação a este plano de fachada;

II – será permitida a construção de uma laje técnica, desde que esta tenha a face superior a, no máximo, 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) acima do piso superior da edificação, não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área construída do pavimento superior e seja iniciada a, no mínimo 1,00m (um metro) dos limites externos das fachadas do piso superior;

III – os jiraus ou mezaninos não poderão ter área superior a 50% (cinqüenta por cento) da área do pavimento mais baixo e deverão estar afastados, no mínimo, 2,00m (dois metros) dos planos da fachada frontal do logradouro, devendo guardar uma altura máxima de 2,35m (dois metros e trinta e cinco centímetros) em relação ao pavimento térreo;

IV – os poços de elevadores não poderão ter altura superior a 7,60m (sete metros e sessenta centímetros) em qualquer plano de fachada;

V – a altura máxima do piso do pavimento situado ao nível do terreno é de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 43. Na Zona de Conservação da Vida Silvestre 5 e 7,5 (ZCVS 5 e ZCVS 7,5) e na Zona de Ocupação Controlada 15 (ZOC 15) será obrigatória apresentação do projeto de instalações provisórias.

Art. 44. Quando os projetos de parcelamento da terra em Zona de Conservação da Vida Silvestre 7,5 (ZCVS 7,5) forem considerados nulos, passam a valer para esta Zona os parâmetros urbanísticos de Zona de Conservação da Vida Silvestre 5 (ZCVS 5).

Art. 45. As áreas cobertas por pé-direito duplo serão computadas para efeito de cálculo da área total construída.

~~Art. 46. Jiraus ou mezaninos em edificações comerciais situadas na Zona de Uso Tradicional 70 (ZUT 70) terão sua metragem quadrada computada para efeito de cálculo da área total de lojas e salas.~~

Art. 46. Jiraus ou mezaninos em edificações comerciais situadas na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70) terão sua metragem quadrada computada para efeito de cálculo da área total de lojas e salas. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

~~Art. 47. Na transformação de uso ou atividade em edificação situada na Zona de Uso Tradicional 70 (ZUT 70), nas Zonas Comerciais 10 e 50 (ZC 10 e ZC 50), ocupada por uso ou atividade não conforme, regularizados de acordo com a legislação anterior, nos terrenos lindeiros ou faixa de até 50m (cinqüenta metros) da testada do logradouro de glebas situadas ao longo das vias estruturadoras, conforme definidas na Lei Complementar nº 13/2006 - Plano Diretor do Município, é oferecido um adicional de 10% (dez por cento)~~

~~sobre a taxa de ocupação permitida, durante um prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de sua publicação, para a instalação de usos e atividades permitidos por esta Lei Complementar.~~

Art. 47. Na transformação de uso ou atividade em edificação situada na Zona Urbana Tradicional 70 (ZUT 70), nas Zonas Comerciais 10 e 50 (ZC 10 e ZC 50), ocupada por uso ou atividade não conforme, regularizados de acordo com a legislação anterior, nos terrenos lindeiros ou faixa de até 50m (cinquenta metros) da testada do logradouro de glebas situadas ao longo das vias estruturadoras, conforme definidas na Lei Complementar n° 13/2006 - Plano Diretor do Município, é oferecido um adicional de 10% (dez por cento) sobre a taxa de ocupação permitida, durante um prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de sua publicação, para a instalação de usos e atividades permitidos por esta Lei Complementar. Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 27 de 22 de Julho de 2010.

Parágrafo único Nos imóveis aos quais se refere o caput deste artigo a reforma das edificações existentes deve obedecer ao estabelecido na legislação vigente.

Art. 48. O órgão competente do Poder Executivo deverá instituir a normatização da Consulta Prévia para orientar os interessados sobre os procedimentos relacionados ao cumprimento desta Lei e outros instrumentos legais urbanísticos, em um prazo máximo de 30 dias a contar da data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 49. A expedição de licenças para a construção de edificações, acréscimos, loteamentos, desmembramentos, remembramentos, condomínios e de transformação de uso, nos processos administrativos em trâmite na secretaria competente, deverá obedecer aos critérios e parâmetros dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 50. O procedimento de Consulta Prévia, para orientação dos interessados sobre o cumprimento desta Lei e outros instrumentos legais urbanísticos, deverá ser normatizado pelo órgão competente do Poder Executivo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 51. Fica revogada a Lei Complementar nº 2, de 24 de fevereiro de 1999.

Art. 52. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Armação dos Búzios, 9 de agosto de 2006
ANTÔNIO CARLOS PEREIRA DA CUNHA
(Toninho Branco)
Prefeito