

LEI COMPLEMENTAR 008 DE 09 DE JUNHO DE 1995

EMENTA: DISPÕE SOBRE A REVISÃO E ADEQUAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO, ESTABELECIDOS PELA LEI Nº 672, DE 06 DE NOVEMBRO DE 1990, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARARUAMA.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º– A presente Lei disciplina o uso do solo no Município de Araruama, delimita a sua área urbana e dá outras providências.

Art. 2º– Para os efeitos desta Lei, serão consideradas solo urbano as áreas urbanas propriamente ditas e de expansão urbana, assim determinadas nesta Lei.

Art. 3º– São objetivos da presente Lei:

I – Dotar o Município de instrumento de controle do uso do solo, visando estabelecer uma política de expansão do mesmo, porém tendo como diretriz principal a preservação do meio ambiente.

II – Estimular o adensamento de áreas melhor atendidas por serviços públicos, dentro do limite de ocupação e tipos de uso que favoreçam o desenvolvimento turístico e sócio-econômico.

III – Preservar áreas e faixas de terra que garantam a proteção ambiental e ecológica, necessárias às atividades turísticas e econômicas, marcadas pela presença de lagoas e rios.

IV – Garantir a conservação da área rural, para continuidade e expansão das atividades agropecuárias, que desempenham importante papel na economia local.

V – Implantar no nosso Município o Plano Diretor de Saneamento, voltado para a solução do esgotamento sanitário, buscando soluções naturais que venham dar a presente Lei o cunho ambiental e ecológico.

VI – Delimitar novas áreas urbanas que já se encontram em condições de terem uma nova política de ocupação.

Art. 4º– Para a consecução dos objetivos definidos no Artigo 3º da presente Lei, a área urbana será dividida em zonas que se distinguirão conforme o uso do imóvel e a capacidade de densificação da área.

§ 1º– Os limites das zonas das áreas urbanas estão definidos no Capítulo II.

§ 2º– A área urbana das sedes dos Distritos de São Vicente de Paula e Morro Grande e as demais áreas definidas como urbanas receberão tratamento uniforme, prevalecendo o padrão de urbanização previsto para a ZR4.

Art. 5º– Para aprovação de projetos de edificação e de urbanização, independentemente do uso, deverão ser também observadas as normas sobre parâmetro de uso e ocupação.

§ 1º– Para os efeitos deste artigo consideram-se parâmetros de uso do solo urbano:

I – Uso adequado (A) – o que obedece aos melhores critérios de aproveitamento de espaço urbano, expressos pelos parâmetros estabelecidos para cada zona.

II – Uso proibido (P) – o incompatível com os usos adequados.

III – Uso Adequado (A#) – uso adequado apenas mediante consulta. Não serão autorizados pelos Órgãos Municipais quaisquer atividades poluidoras ao Meio Ambiente ou que provoquem danos ao bem estar físico e social.

§ 2º– Para os efeitos deste Artigo consideram-se como parâmetros de ocupação do solo urbano:

I – Taxa de Ocupação (TO) – a relação entre a área útil do terreno em relação à projeção da edificação sobre este e expressa geralmente em percentagem.

II – Gabarito (G) – o número de pavimentos permitidos para a edificação.

III – Lote Mínimo (LM) – a área mínima resultante de parcelamento de solo urbano e expressa em metros quadrados.

IV – Testada Mínima do lote (TM) – a dimensão mínima do limite frontal do lote, voltado para o logradouro público e expressa em metros lineares.

V – Afastamento Frontal (AF) – a distância entre o limite frontal do lote à edificação.

VI – Fração de Ocupação da Edificação Secundária (FOES) – a fração da área resultante da taxa de ocupação permitidas para a zona, expressa sob a forma fracionária, constituindo o limite máximo de projeção da edificação secundária.

§ 3º– As atividades de comércio varejista e atacadista obedecem a classificação dada pelo Ministério da Economia.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 6º– A tipologia e atividades serão variáveis de zona para zona e constam do Anexo I – QUADRO DO USO DO SOLO.

Art. 7º– Os parâmetros de ocupação do solo serão variáveis de zona para zona e constam do Anexo II – QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.

Art. 8º– A delimitação de cada zona está contida neste Capítulo.

Art. 9º– Para efeito do Zoneamento, serão consideradas as seguintes zonas:

I – Zona Residencial 1 – ZR1

II – Zona Residencial 2 – ZR2

III – Zona Residencial 3 – ZR3

IV – Zona Residencial 4 – ZR4

V – Zona Residencial Especial – ZRE

VI – Zona Central – ZC

VII – Eixos de Comércio e Serviços – ECS

VIII – Zona de Expansão Urbana– ZEU

Art. 10– A ZONA RESIDENCIAL 1 – (ZR1):

I – Visa estabelecer e destinar sua diretriz de ocupação residencial e comercial turística, promovendo o Município em âmbito nacional.

II – Terá como prioridade o desenvolvimento turístico e residencial que merecerá especial atenção. A implantação da expansão turística merecerá julgamento prévio, não permitindo a degradação do meio ambiente, mediante análise competente dos Órgãos Municipais.

III – A taxa de ocupação máxima admitida da ZR1 será de 60% (sessenta por cento) e edificações com gabarito máximo de três pavimentos, com altura máxima de 11,00m, incluídas a torre de elevador e caixa d'água. (Anexo II)

IV – Serão admitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

V – Constitui a Zona Residencial 1 – (ZR1):

1º Distrito do Município de Araruama-RJ, as áreas definidas pelos perímetros:

– Situa-se entre a RJ-106 e a Lagoa de Araruama, iniciando no entroncamento da Avenida Eurico Gaspar Dutra e a RJ-106, seguindo até o limite dos Municípios Araruama e São Pedro D'Aldeia. Por este limite até a Lagoa de Araruama, retornando pela orla até o entroncamento inicial.

Art. 11– ZONA RESIDENCIAL 2 – (ZR2):

I – Destina-se à ocupação residencial, turística, comercial e industrial, com vida própria, servindo de incentivo à expansão imobiliária, favorecendo o desenvolvimento do Município.

II – Serão admitidas edificações com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, em terrenos com área superior à 450,00m² e altura máxima de 14,00m (quatorze metros), considerando-se 03 (três) pavimentos habitáveis, podendo ser utilizado 50% (cinquenta por cento) da cobertura, incluídas a torre de elevador e caixa d'água, observando-se sempre a altura máxima. (Anexo II)

III – A taxa de ocupação máxima admitida na ZR2, será de 60% (sessenta por cento). (Anexo II)

IV – Serão admitidos parcelamento de áreas para fins de Lotes Populares com unidades isoladas superiores a 250,00m², obedecendo a Lei de Parcelamento do Solo e diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Araruama.

V – Serão admitidas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

VI – Constitui a Zona Residencial 2 – (ZR2):

1º Distrito do Município de Araruama-RJ., as áreas definidas pelos perímetros:

– Situa-se do lado esquerdo da RJ-124 e RJ-106 no sentido Araruama-Cabo Frio, iniciando no Trevo de São Vicente de Paula (entroncamento da RJ-138) e seguindo pela RJ-138 até uma distância aproximada de três quilômetros para encontrar a ARA-105, segue por esta até a ARA-106, indo através desta até o limite dos Municípios de Araruama e São Pedro D'Aldeia, neste limite segue até encontrar a RJ-106, pela qual retorna à RJ-124 e o Trevo de São Vicente de Paula.

Art. 12– ZONA RESIDENCIAL 3 – (ZR3):

I – Apresenta características residenciais, com tendências ao turismo, comércio e serviços, situados às margens da Lagoa de Araruama.

II – Serão admitidas edificações com o gabarito máximo de três pavimentos em terrenos com área superior a 450,00m² e altura máxima de 11,00m (onze metros), considerando-se inclusive a torre de elevador e caixa d'água. (Anexo II)

III – A taxa de ocupação máxima para a ZR3 será de 60% (sessenta por cento). (Anexo II)

IV – Serão admitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

V – Deverão ser protegidas as falésias fósseis e as encostas das colinas voltadas para a Lagoa de Araruama, localizadas às suas margens e a respectiva vegetação.

VI – Constitui a Zona Residencial 3 – (ZR3):

1º Distrito de Araruama-RJ., as áreas definidas pelos perímetros:

– Situa-se entre a RJ-106 e a Lagoa de Araruama.

– Inicia-se na RJ-106, no limite dos Municípios de Araruama e Saquarema, por onde vem até encontrar o Rio Mataruna, deste segue pela orla da Lagoa de Araruama até encontrar o limite dos Municípios de Araruama e Saquarema, seguindo este limite até encontrar a RJ-106.

Art. 13– ZONA RESIDENCIAL 4 – (ZR4):

I – Visa incentivar as atividades comerciais e industriais, tanto como o crescimento econômico e financeiro do Município, proporcionando a população fixa maior desenvolvimento sócio-econômico.

II – A implantação do Condomínio Industrial na ZR4 prevê áreas, ocupação e uso do solo distintas, sempre com a finalidade de preservar o meio ambiente.

III – Serão admitidas edificações com gabarito máximo de 09 (nove) pavimentos em terrenos com área superior a 450,00m² e altura máxima de 28,00m (vinte e oito metros), podendo ser utilizado 50% (cinquenta por cento) da cobertura, incluídas a torre de elevador e caixa d'água, obedecendo a altura máxima prevista.

A – Deverá ser previsto nas edificações multifamiliares:

– Pelo menos uma vaga de garagem para cada unidade ou fração.

– Área de lazer com área superior a 150,00m².

– O afastamento mínimo lateral para terrenos de terceiros, neste caso, será de 1,50m (Hum metro e cinquenta centímetros), mesmo sendo empenas cegas.

– Obedecer os demais afastamentos e recuos, conforme o Código de Obras do Município.

B – Condomínio Industrial:

A implantação das indústrias, deverão obedecer os critérios adotados nas Leis vigentes e nos casos omissos, ficará a critério e julgamento prévio dos Órgãos competentes do Município.

IV – A taxa de ocupação máxima admitida na ZR4 será de 80% (oitenta por cento). (Anexo II)

V – Serão admitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do solo. (Anexo I)

VI – Constitui a Zona Residencial 4 – (ZR4):

Inicia-se no entroncamento da Rua Princesa Isabel com a RJ-106, por onde segue até o limite dos Municípios de Araruama e Saquarema. Parte por este limite até o encontro do limite do 1º com o 2º Distrito, seguindo por este até o Córrego de Juca Domingues. Deste ponto, segue por uma linha reta até uma distância de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) do eixo da RJ-138 no entroncamento com a ARA-105. Segue paralelamente ao eixo da RJ-138 até o limite do 1º com o 2º Distrito com essa mesma faixa, retornando pelo lado oposto numa faixa idêntica, até o entroncamento com a ARA-105 que leva à RJ-138, indo até o Trevo de São Vicente de Paula. Deste segue pela Avenida Getúlio Vargas entrando pela Rua Bernardo de Vasconcellos, até o cruzamento com a Rua Oscar Clark e na direção desta até encontrar a Avenida Gladstone de Oliveira, por onde segue até a Praça da Bandeira, entrando na Travessa Quintanilha, passando pelas Ruas das Oliveiras e Sete de Setembro, até encontrar a Rua Princesa Isabel, que leva ao entroncamento com a RJ-106.

Art. 14– ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL – (ZRE)

I – Por ser identificada como área turística, visa-se incentivar o desenvolvimento com infraestrutura adequada, associada às atividades necessárias à sua expansão, com maiores critérios para a preservação do meio ambiente.

II – Serão admitidas edificações com o gabarito máximo de 03 (três) pavimentos e altura máxima de 11,00m (onze metros), incluídas a torre de elevador e caixa d'água, como também a ocupação de 50% (cinquenta por cento) da cobertura.

III – A taxa de ocupação máxima admitida na ZRE será de 60% (sessenta por cento) em lotes com área superior a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) devendo serem respeitados os afastamentos e recuos definidos no Código de Obras do Município. (Anexo II)

IV – Serão admitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

V – Serão permitidas junto as margens das Lagoas e do Oceano, atividades turísticas e comerciais, desde que utilizem sistema de esgotamento sanitário adequado, obedecendo às normas e Leis vigentes, evitando a degradação do meio ambiente.

VI – Constitui a Zona Residencial Especial – ZRE:

1º Distrito do Município de Araruama, limite com o Município de Saquarema, orla da Lagoa de Araruama, limite com o Município de Arraial do Cabo, Oceano Atlântico até o limite com o Município de Saquarema.

Art. 15– ZONA CENTRAL – ZC

I – Visa concentrar atividades comerciais, serviços e equipamentos urbanos, preservando o desenvolvimento sem prejuízo ao meio ambiente.

II – Serão admitidas edificações com 09 (nove) pavimentos em toda a ZC e altura máxima de 28,00m (vinte e oito metros), podendo ser utilizado 50% (cinquenta por cento) da cobertura, incluídas a torre do elevador e caixa d'água, sendo considerados no máximo de 07 (sete) pavimentos habitáveis e destinados pelo menos uma vaga de garagem para cada unidade ou fração.

III – Para edificações multifamiliares, deverá ser previsto:

A – O afastamento mínimo lateral para terrenos de terceiros, neste caso, de 1,50m (Um metro e cinquenta centímetros), mesmo sendo empenas cegas.

B – Obedecer os demais afastamentos e recuos conforme o Código de Obras do Município.

C – Prever área de lazer para edificações, com área superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

D – As edificações em ruas que não tiverem recuo, será permitido a ocupação total do pavimento térreo (1º pavimento) para uso de vagas de garagem, observando-se os vãos de ventilação e iluminação definidos pelo Código de Obras.

IV – A taxa de ocupação máxima permitida na ZC será de 80% (oitenta por cento), observados os afastamentos e recuos definidos pelo Código de Obras.

V – Serão admitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

VI – Só será permitida a lavagem e lubrificação de veículos em postos de combustíveis existentes na ZC, desde de que utilizem sistemas e dispositivos de segurança de despoluição adequados, que obrigatoriamente serão analisados e fiscalizados pelos órgão competentes.

VII – Constitui a Zona Central – ZC do 1º Distrito de Araruama-RJ.:

Inicia-se no entroncamento da RJ-106 com a Rua Princesa Isabel, por onde segue entrando nas Ruas Sete de Setembro, das Oliveiras e Travessa Quintanilha na Praça da Bandeira até encontrar a Avenida Gladstone de Oliveira, que leva ao cruzamento com a Rua Oscar Clark, deste segue até a Rua Bernardo Vasconcellos que passa a ter o sentido do Trevo de São Vicente, seguindo pela RJ-124 até o Trevo da Gigi, no seu extremo, voltando pela RJ-106 até o entroncamento desta com a Rua Princesa Isabel.

Art. 16– ZONA DE EXPANSÃO URBANA – (ZEU)

I – Visa estabelecer e direcionar o crescimento e futura ocupação urbana do Município.

II – Serão admitidas edificações de até 04 (quatro) pavimentos e taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em lotes de terreno com área superior a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), obedecendo os afastamentos e recuos previstos no Código de Obras do Município.

III – Serão permitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

IV – Serão admitidas parcelamento das áreas na ZEU, para fins populares, com unidades isoladas superiores a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), obedecendo a Lei de Parcelamento do Solo e Diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Araruama.

V – Os casos omissos presentes nesta Lei, fica a critério e julgamento dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Araruama.

VI – Constitui a Zona de Expansão Urbana – ZEU:

Inicia-se numa linha paralela ao entroncamento da ARA-105 e a RJ-138 numa distância de duzentos e cinquenta metros do eixo da RJ-138 indo encontrar o limite o 1º com o 2º Distrito. Segue por este limite até encontrar o ponto de interseção do 1º, 2º e 3º Distritos, por onde segue no sentido do limite de São Pedro D'Aldeia até encontrar a ARA-106, voltando por esta, ARA-105, e até duzentos e cinquenta metros do eixo da RJ-138.

Art. 17– EIXOS DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS – (ECS)

I – Visa estabelecer e incentivar as atividades comerciais e industriais, que compreende a faixa de 80,00m (oitenta metros) para cada lado das Rodovias.

II – Serão permitidos na RJ-124 (limite do 1º e 2º Distrito até o Trevo de São Vicente de Paula) uma faixa de 500,00m (quinhentos metros) para cada lado do eixo e na RJ-138 (limite entre o Trevo de São Vicente de Paula até a divisa entre o 2º e o 3º Distrito) uma faixa de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) para cada lado do eixo da rodovia, para atividades industriais de Grande Porte, não poluentes.

III – Serão admitidas edificações com 09 (nove) pavimentos em toda a ECS (exceto na ZRE) com altura máxima de 28,00m (vinte e oito metros), podendo ser utilizado 50% (cinquenta por cento) da cobertura, incluídas a torre de elevador e caixa d'água, observada a altura máxima, em lotes de terreno com área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

IV – A taxa de ocupação máxima permitida será de 80% (oitenta por cento), observados os recuos e afastamentos definidos no Código de Obras do Município.

V – Serão admitidas todas as atividades estabelecidas no Quadro de Uso do Solo. (Anexo I)

VI – Constitui o Eixo de Comércio e Serviços:

– Todas as áreas definidas no Artigo 20.

Art. 18– Constitui a Zona Urbana do 2º Distrito, Morro Grande, a área definida pelo perímetro descrito a seguir:

I – Tem seu início no limite do 1º com o 2º Distrito, seguindo pelo limite do Município de Saquarema até encontrar a ARA-002, pela qual irá até a RJ-124. Segue por esta até o entroncamento com a ARA-202, por onde irá até a Estrada da Figueira. Desta Estrada dirige-se até chegar a uma distância de duzentos e cinquenta metros da Sede do 2º Distrito. Deste ponto passa a seguir uma faixa de duzentos e cinquenta metros à esquerda da RJ-136 (sentido Araruama/Morro Grande) até encontrar o leito do Rio Fundo. Segue o leito do Rio Fundo até o entroncamento com a ARA-105, que por uma linha paralela (do sentido esquerdo percorrido), de duzentos e cinquenta metros, leva ao encontro do limite do 2º com o 1º Distrito.

II – Constitui também Zona Urbana do 2º Distrito, uma faixa de quinhentos metros cujo eixo coincide com o eixo da RJ-138, tendo início no limite do 1º com 2º Distrito e findando-se no limite do 2º com o 3º Distrito.

Art. 19– Constitui a Zona Urbana do 3º Distrito, São Vicente de Paula, a área definida pelo perímetro descrito a seguir:

I – Tem seu início no entroncamento da ARA-007 com a ARA-011, pela qual segue até o cruzamento com a Linha Adutora da CEDAE. Parte então desta direção até encontrar a Estrada Carijó, por onde segue o entroncamento com a RJ-140. Deste entroncamento, segue pela ARA-012 até atingir a ARA-102, parte da ARA-102 e vai até um ponto distante de duzentos e cinquenta metros do eixo da RJ-138, seguindo paralelamente nesta direção até o limite do 2º com o 3º Distrito e retorna com uma mesma faixa de duzentos e cinquenta metros pelo lado oposto até encontrar a Estrada Gegê. Através desta, encontra-se a Estrada do Torquato que levará a RJ-140 e conseqüentemente ao entroncamento da ARA-007 com a ARA-011.

II – Constitui também Zona Urbana do 3º Distrito um círculo de raio de 1.500m (mil e quinhentos metros) em Sobradinho, cujo eixo coincide com a Praça Francisco Tomás Chaves e um círculo de raio de 500m (quinhentos metros) em Morubaí, cujo eixo coincide com a Escola Francisco Libório da Silveira.

III – Constitui também Zona Urbana do 3º Distrito, um círculo de raio de 1.000m (mil metros), na localidade de Posse, cujo eixo coincide com a Escola Municipal Luiz Antunes de Mendonça.

IV – Fica também criada uma Zona Urbana na localidade de Morubaí, 3º Distrito, com raio de 500m (quinhentos metros) cujo eixo coincide com a Escola Municipal Pedro Fonseca.

Art. 20– Constitui o ECS nos 1º, 2º e 3º Distritos uma faixa de 80,00m (oitenta metros) para cada lado do eixo das seguintes rodovias:

I – RJ-106 (Niterói/Macaé), no trecho compreendido dentro dos limites do Município de Araruama.

II – RJ-124 (Rio Bonito/Araruama), no trecho da divisa do 1º com o 2º Distrito até o entroncamento com a RJ-106.

III – RJ-138 (Araruama/São Vicente), do início da RJ-138 (entroncamento com a RJ-124) até o centro da Sede do 3º Distrito.

IV – RJ-136 (Araruama/Morro Grande), no entroncamento com a RJ-124 até o centro da Sede do 2º Distrito.

V – RJ-102 (Araruama/Arraial do Cabo) – Praia Seca, no trecho compreendido entre os Municípios de Arraial do Cabo e Saquarema..

Art. 21– O sistema de Esgotamento Sanitário adotado no Município de Araruama, seguirá as normas da ABNT-NBR-7229/82 e determinações dos Órgãos Estaduais e Federais que legislam sobre águas residuais, os quais serão submetidos a apreciação da Prefeitura Municipal de Araruama.

Art. 22– ANEXOS I e II:

– Anexos à presente Lei o Quadro de Uso do Solo (Anexo I) composto de folhas de nº 1 a 4 e o Quadro de Ocupação do Solo Urbano (Anexo II).

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 23– As áreas de Preservação Permanente compreendem áreas e faixas de terrenos, indispensáveis à proteção ambiental e ecológica.

§ 1º – São Áreas de Preservação Permanente e consideradas “ non aedificandi “:

I – Na orla da Lagoa de Araruama a faixa de 33,00m (trinta e três metros) que não devem traduzir exatamente os terrenos de Marinha.

II – Na Praia Seca a faixa de 33,00m (trinta e três metros) que não devem traduzir exatamente os terrenos de Marinha.

III – Na orla das Lagoas Pernambuco, Vermelha e Pitanguinha, localizadas na restinga de Praia Seca, a faixa de 40,00m (quarenta metros).

IV – Na orla da Lagoa de Juturnaíba a faixa de 500,00m (quinhentos metros).

V – A partir do eixo das Rodovias Estaduais, as faixas definidas no Plano Rodoviário Estadual, aprovado para o Município de Araruama em 1976.

VI – A partir do eixo das estradas municipais a faixa de 15,00m (quinze metros).

VII – Em cada margem dos rios e cursos d'água a faixa de 15,00m (quinze metros).

VIII – As áreas remanescentes de projetos aprovados da área denominada por “ Cômoros da Lagoa de Pitanguinha “ na ZRE, ficando vedado o parcelamento do solo.

IX – As áreas atualmente ocupadas por salinas, em atividade de produção.

§ 2º – Nos casos dos itens I, II, III, IV e VII, a faixa de que trata este Artigo será medida a partir de marcos indicadores a serem postos pela Prefeitura.

§ 3º – Incluem-se nas áreas de preservação ambiental e ecológica a Reserva do Parque Florestal – IBDF, localizado no Distrito de São Vicente de Paula e a Reserva Florestal Fazenda da China, criada por Lei Municipal.

§ 4º – Em nenhuma hipótese será permitido qualquer espécie de construção nas áreas “ non aedificandi “ de que trata o § 1º deste Artigo.

§ 5º – A área a que se refere o item VIII do § 1º deste Artigo, será objeto de Projeto Especial de Preservação Paisagística e sua destinação obedecerá ao disposto na Legislação Estadual, em elaboração sobre a matéria.

§ 6º – Serão considerados ainda de preservação permanente, sempre que declarados por Ato de Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:

I – Atenuar a erosão das terras.

II – Fixar dunas.

III – Proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

IV – Asilar exemplares de flora e/ou de fauna ameaçados de extinção.

V – Manter o ambiente necessário à vida das populações.

VI – Assegurar condições de bem-estar público.

Art. 24– VILAS OU CASAS DE VILA:

I – A construção do Grupo de Habitações, denominadas “ VILA “, só será permitida como aproveitamento de terreno de frente para logradouro público existente, em lotes com testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros).

II – Será tolerada a aprovação de vilas existentes anteriores a esta Lei, adequando-as quanto a ocupação e a Lei de Zoneamento Urbano.

III – A construção de casas de vila só será permitida após a aprovação do projeto de conjunto de vila, inclusive sua entrada e observadas rigorosamente as questões pertinentes à estética e padrão arquitetônico.

IV – A construção de casas de vila, poderá ser feita parceladamente, sendo obedecidas rigorosamente o estilo conforme o projeto aprovado.

V – As casas de vila de frente para o logradouro público existente deverão ser construídas previamente, ou em conjunto quando a obra for concluída de uma só vez.

VI – As áreas destinadas às casas de vila de frente para o logradouro público existente, deverão satisfazer a todas as exigências do Código de Obras e Lei de Zoneamento Urbano, podendo contudo ser destacado do lote a faixa de terreno necessário a entrada da vila.

VII – A testada mínima para cada “ lote “ interno será de 8,00m (oito metros) e área mínima de 128,00m² (cento e vinte e oito metros quadrados). Neste caso as construções terão 5,00m (cinco metros) de frente, respeitados os afastamentos laterais de 3,00m (três metros) entre cada unidade isolada.

VIII – O recuo mínimo obrigatório para a rua interna da vila deverá ter 3,00m (três metros).

IX – A entrada ou entradas da vila (Portão), deverá ter a largura mínima de 3,00m (três metros).

X – A(s) rua(s) da vila terão a largura mínima de 6,00m (seis metros) quando apenas existirem edificações em um dos lados, e de 7,00m (sete metros) quando existirem edificações dos dois lados da rua da vila. Os passeios deverão ser de 1,00m (Hum metro) de largura mínima nos dois casos.

XI – A estrada e ruas de vila, deverão ser pavimentadas, meio fio colocados e passeios definidos em projeto, como também serem previstos: abastecimento (água, luz e telefone), esgotamento sanitário, rede de águas pluviais, arborização e memorial descritivo.

XII – Deverá ser obedecida a taxa de ocupação determinada pela Lei de Zoneamento Urbano em que está sendo implantada a vila.

XIII – Serão permitidas casas de vila com no mínimo de 04 (quatro) e no máximo de 36 (trinta e seis) unidades.

XIV – Nos casos de usos especiais, terão sua aprovação vinculada à uma consulta prévia, considerando os impactos causados sobre o sistema viário, vizinhança e meio ambiente.

XV – As casas de vila não poderão ser desmembradas em lotes independentes, apenas o fracionamento. Serão permitidos elementos construtivos divisórios entre as unidades que limitem as áreas de utilização, com no máximo 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) de altura, em relação ao passeio.

XVI – As casas de vila não poderão ter mais de dois pavimentos e que pertençam a mesma unidade. Será admitido a utilização de 50% (cinquenta por cento) da área da cobertura para utilização de terraço descoberto. Os balanços não podem exceder a 1,20m (hum metro e vinte centímetros) de largura sobre a área de recuo obrigatório.

XVII – As vilas poderão ter suas casas isoladas ou geminadas (em apenas um dos lados), não sendo permitido o “ Vagão “, mantendo-se o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de uma unidade para a outra livres.

XVIII – Quando as casas de vila forem geminadas, as paredes que divisam as unidades deverão ser de uma vez no caso de alvenaria e meia vez quando em concreto, nos dois pavimentos.

XIX – Deverá haver um espaço livre nos fundos com no mínimo 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) de largura e 12,00m² (doze metros quadrados) de área, pelo menos, para pátio ou quintal de cada unidade excluída a área de serviço.

XX – Deverá haver no mínimo uma vaga de garagem para veículo em área determinada em projeto, fazendo parte da unidade, não podendo ser utilizada a área livre entre as unidades.

XXI – Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito de gabarito, exceto quando 50% (cinquenta por cento) do pavimento estiver acima da cota do logradouro, correspondente à testada.

XXII – A Prefeitura Municipal de Araruama poderá exigir a reconstrução da edificação, mantendo as características originais, no caso de sinistro e demolição não licenciada, ou a reconstituição da construção quando houver acréscimos ou obras ilegais.

Art. 25– Os casos omissos serão resolvidos à critério do Poder Executivo, que poderá regulamentá-los por Decreto.

Art. 26– Ficam expressamente revogadas todas as disposições constantes da Lei nº 672, de 06 de novembro de 1990, que dispunham sobre matérias constantes da presente Lei.

Art. 27– Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir desta data, revogando-se as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se

Gabinete do Prefeito, 02 de junho de 1995.

Henrique Carlos Valladares
PREFEITO