

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

AUTOR: PREFEITO JOSÉ MARCOS CASTILHO

A Câmara Municipal de Angra dos Reis aprova, e eu sanciono a seguinte Lei:

"Dispõe sobre a Área Especial de Interesse Cultural, Ambiental, Turístico e de Utilização Pública da Vila do Abraão, nos termos dos artigos 113, 114 e 115 da Lei Municipal Nº 162/L.O., de 12 de dezembro de 1991, e dá outras providências".

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica criada a Área Especial de Interesse Cultural, Ambiental, Turístico e de Utilização Pública - AECATUP - da Vila do Abraão.

Parágrafo Único - A porção do território reconhecida e demarcada como AECATUP da Vila do Abraão coincide com a área de ocupação urbana e engloba o espaço urbanizado e a ser urbanizado, conforme limite definido em mapa no Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 2º - As diretrizes para o desenvolvimento urbano da AECATUP da Vila do Abraão, dispostas na presente lei, buscam alcançar os seguintes objetivos:

I - manutenção das qualidades ambientais do lugar diante do inevitável desenvolvimento do processo de urbanização, tendo em vista sua utilização turística;

II - preservação de bens, ou conjunto de bens, representativos de sua história, assegurando a integridade do patrimônio cultural e arquitetônico local;

III - consolidação de um aglomerado urbano com massa edificada de baixa volumetria e com um sistema de vias adequado à escala do pedestre e ao tráfego exclusivo de veículos de utilização pública.

IV - adequação dos usos e formas de ocupação às características do território e à disponibilidade de infra-estrutura de serviços instalada;

V - articulação inter-institucional entre a Prefeitura Municipal Angra dos Reis e demais órgãos estaduais e federais com atuação e responsabilidade no território da Ilha Grande;

VI - inserções da área urbana do Parque Estadual da Ilha Grande na dinâmica urbana da Vila consolidando sua importância como área de interesse público, através de projetos de revitalização dos espaços e equipamentos de uso coletivo.

CAPÍTULO II - DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

Art. 3º - A urbanização da Vila do Abraão obedecerá às seguintes diretrizes do ordenamento territorial:

I - identificar as áreas urbanas cuja ocupação devam ser estimuladas e aquelas em que, ao contrário, deve-se aplicar medidas restritivas;

II - definir parâmetros e critérios de uso e ocupação do solo adequados aos objetivos expostos no art. 2º desta Lei.

Art. 4º - A AECATUP da Vila do Abraão fica dividida nas seguintes sub-áreas urbanas:

I - Sub-área de Ocupação Diversificada – SOD;

II - Sub-área de Utilização Pública – SUP.

Parágrafo 1º - A sub-área de Ocupação Diversificada - SOD é destinada à ocupação de usos diversos por iniciativa privada e classifica-se em SOD-1, SOD-2, SOD-3, em função das características da ocupação permitida.

Parágrafo 2º - A sub-área de Utilização Pública - SUP é destinada, predominantemente, a equipamentos de interesse público.

Parágrafo 3º - As sub-áreas mencionadas neste artigo estão delimitadas em mapa no Anexo I desta Lei.

SEÇÃO I - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º - São consideradas áreas impróprias para ocupação aquelas que, mesmo destinadas a tal fim, apresentarem condições físicas adversas, tais como:

I - terrenos de baixadas, com drenagem insatisfatória e recorrência de inundações;

II - encostas de morros, cristas ou vertentes serranas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus) ou 100% (cem por cento);

III - os vazios urbanos que correspondem a zonas institucionais de preservação, cuja utilização para interesse público deva ser assegurada;

IV - outras áreas assim classificadas em Lei.

SUB-SEÇÃO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º - Serão considerados nesta Lei os seguintes parâmetros de ocupação do solo para as edificações em geral:

I - taxa de ocupação do lote (TO);

II - gabarito de altura (G);

III - afastamentos laterais e de fundos;

IV - recuo ou afastamento frontal.

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

Art. 7º - O lote mínimo admissível em toda a área de ocupação urbana será de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 8º - A ocupação do solo nas SODs obedecerá às seguintes disposições:

I - para os imóveis lindeiros à Rua da Praia (Orla Marítima) - SOD-1:

- a) taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento) para edificações com um pavimento e 35% (trinta e cinco por cento) para edificações com dois pavimentos;
- b) gabarito de altura igual a 2 (dois) pavimentos e com altura máxima da edificação igual a 8m (oito metros), contados desde a cota da soleira até o último elemento construtivo;
- c) afastamento frontal mínimo de 3m (três metros).

II - para a faixa de imóveis situados entre a Rua da Praia, exclusive, e a cota altimétrica de 20 m (vinte metros) -SOD-2:

- a) taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento);
- b) gabarito de altura igual a 2 (dois) pavimentos e com altura máxima da edificação igual a 8m (oito metros), contados desde a cota da soleira até o último elemento construtivo;
- c) afastamento frontal mínimo de 3m (três metros).

III - para a faixa de terrenos situados entre as cotas altimétricas de 20m (vinte metros) e 40m (quarenta metros) - SOD-3:

- a) taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento);
- b) gabarito de altura igual a (um) pavimento e com altura máxima da edificação igual a 5m (cinco metros), contados desde a cota da soleira até o último elemento construtivo;
- c) não é exigido afastamento frontal mínimo.

Parágrafo 1º - Em caso de terreno acidentado, a altura máxima das edificações será contada a partir do nível médio entre aqueles níveis em que a edificação encontra o solo, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 205 da Lei nº 162/LO de 12/12/91 - Plano Diretor Municipal.

Parágrafo 2º - Os afastamentos laterais e de fundos, exigidos somente quando houver abertura de vãos, serão de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 9º - A edificação na faixa de terrenos situados entre a cota 20m (vinte metros) e 40m (quarenta metros) deverá obedecer as seguintes restrições:

I - nenhum elemento construtivo poderá ultrapassar a altura de 5m (cinco metros) em relação ao perfil natural do terreno ou dos cortes executados;

II - não serão permitidos cortes ou aterros com altura superior a 3m (três metros).

Art. 10 - São considerados não edificantes os terrenos situados numa faixa de 15m (quinze metros) ao longo das margens dos cursos d'água e dos manguezais.

Parágrafo 1º - As faixas não edificantes de que trata o caput serão reduzidas para 10m (dez metros) nos trechos situados dentro dos limites da Sub-área de Ocupação Diversificada – SOD, desde que não exista mata ciliar a ser preservada para além desse limite.

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

Parágrafo 2º - No caso de haver mata ciliar significativa esta deverá ser preservada até a faixa de 30 metros, de acordo com art. 2º da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal).

Art. 11 - A Sub-área de Utilização Pública - SUP constitui uma área de interesse público e social, ficando subordinada aos seguintes dispositivos urbanísticos:

I - ficam proibidos novos parcelamentos do solo;

II - as alterações de uso, bem como as alterações de gabarito de altura para no máximo 2 (dois) pavimentos serão admitidas conforme o interesse público;

III - serão prioridade para instalação nesta sub-área os equipamentos públicos educacionais de recreação, lazer e cultura, conforme o interesse público e a valorização do turismo na Vila do Abraão.

SUB-SEÇÃO II - DOS USOS DO SOLO URBANO

Art. 12 - Garantidos os princípios, disposições e critérios de ocupação do solo estabelecidos nesta lei, qualquer atividade poderá instalar-se na SOD, desde que sejam observados, para seu licenciamento:

I - o porte do empreendimento;

II - os níveis de impacto prejudiciais à comunidade local;

III - a oferta de infra-estrutura;

IV - a inserção do empreendimento nos padrões urbanos da vizinhança e no ambiente natural.

Parágrafo Único - Não serão permitidas as atividades industriais de médio ou grande porte, conforme art. 115 da Lei nº 162/L.O. de 12/12/91 - Plano Diretor Municipal.

Art. 13 - Os empreendimentos com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e/ou que produzam/ emitam poluição de qualquer natureza são considerados impactantes e/ou incômodos.

Parágrafo Único - Caberá ao órgão municipal competente avaliar e estabelecer condições para a instalação de empreendimentos de que trata o caput, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 14 - Nos terrenos situados entre as cotas altimétricas de 20m (vinte metros) e 40m (quarenta metros) será permitido apenas o uso habitacional unifamiliar.

CAPÍTULO III - DO MEIO AMBIENTE E DA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 15 - Todas as edificações existentes ou a construir nas áreas de ocupação urbana servidas

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

por sistema público e coletivo de esgotamento sanitário deverão conectar-se à rede coletora, verificando-se antes a capacidade de suporte da mesma para o recebimento dos efluentes sanitários.

Parágrafo 1º - A edificação localizada em área urbana desprovida de sistema público e coletivo de esgotamento sanitário fica condicionada à execução de sistema alternativo que ofereça a solução adequada à coleta, tratamento e disposição final dos efluentes sanitários e de água pluvial.

Parágrafo 2º - A execução de que trata o parágrafo anterior será de responsabilidade do empreendedor, devendo ser apresentado ao órgão municipal competente um projeto específico para construção do sistema e sua indicação na planta de situação.

Parágrafo 3º - O Executivo Municipal poderá vincular a licença de construir, mesmo que o projeto atenda aos parâmetros legais, ao ressarcimento, pelo empreendedor, dos custos de ampliação da rede coletora do sistema público e coletivo de esgotamento sanitário, caso esta seja insuficiente para atender ao incremento da demanda decorrente do empreendimento pretendido.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal de Angra dos Reis deverá estabelecer critérios para a instalação de antenas parabólicas, letreiros, faixas, cartazes, ou qualquer outro dispositivo que interfira na paisagem natural e no ambiente construído, a fim de evitar poluição visual de qualquer espécie, até então deverão ser obedecidos os critérios estabelecidos pelo Código de Posturas em vigor.

Art. 17 - Ficam declarados como bens a serem preservados os imóveis que se situam no denominado “Entorno da Igreja de São Sebastião”, e constantes na relação do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - Os bens preservados situam-se nessa condição em função de possuírem características que, total ou parcialmente:

- a) traduzem formas de ocupação do solo e/ou técnicas construtivas utilizadas no passado histórico da Vila do Abraão;
- b) possuem representatividade cultural e são potencialmente significativos para o desenvolvimento turístico local.

Art. 18 - Nos imóveis preservados deverão ser mantidos os elementos decorativos das fachadas tais como alto-relevos em argamassa, platibandas, cantarias, molduras, medidas e proporções dos vãos, balcões, alpendres, balaustradas ou qualquer elemento significativo das fachadas.

Parágrafo 1º - Só será permitida a demolição parcial ou total da fachada de imóvel preservado, quando se tratar de recomposição dos seus aspectos originais segundo registros históricos autênticos.

Parágrafo 2º - Serão permitidas alterações nas fachadas dos imóveis preservados por Lei quando relacionadas a material construtivo, cores, adaptação de elementos, acessórios, reconstituição de elementos, observando a manutenção de formas e proporções, e após anuência prévia dos setores competentes da Prefeitura Municipal de Angra dos Reis.

Parágrafo 3º - Serão permitidos acréscimos horizontais ou verticais nos imóveis preservados por esta Lei, desde que não prejudiquem a visualização da fachada original e estejam de acordo com seu estilo arquitetônico, respeitando-se as demais disposições legais.

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

CAPÍTULO IV - DA CONFIGURAÇÃO URBANA

Art. 19 - Poderão ser implantados vilas ou conjuntos residenciais de pequeno porte somente em terrenos situados abaixo da cota altimétrica 20m (vinte metros), com área até 2.000 m² (dois mil metros quadrados), em toda a Sub-área de Ocupação Urbana Diversificada - SOD, obedecendo aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento) do lote;

II - gabarito de altura igual a 2 (dois) pavimentos e com altura máxima da edificação igual a 8m (oito metros), contados desde a cota da soleira até o último elemento construtivo;

III - afastamento lateral e de fundos, quando houver abertura de vão: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - distância mínima entre fachadas voltadas para as vias internas: 6m (seis metros);

V - largura mínima das vias internas para circulação de pedestres: 3m (três metros).

Art. 20 - Poderão ser implantados condomínios horizontais, somente em terrenos abaixo da cota altimétrica 20m (vinte metros), com área máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados), em toda a área destinada a ocupação urbana diversificada, obedecendo aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento) da área total do condomínio;

II - gabarito de altura igual a 2 (dois) pavimentos e com altura máxima da edificação igual a 8m (oito metros), contados desde a cota da soleira até o último elemento construtivo;

III - largura mínima das vias internas para circulação de pedestres e veículos públicos: 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo 1º - O resultado da divisão da área edificante do condomínio pelo número de unidades previstas no projeto não poderá ser inferior ao lote mínimo estabelecido no artigo 7º desta Lei.

Parágrafo 2º - Ficam valendo os demais dispositivos contidos na Lei nº 162/L.O., de 12 de dezembro de 1991 - Plano Diretor Municipal, no título que trata dos condomínios.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21 - Os alvarás de construção já concedidos pela Prefeitura Municipal serão respeitados, desde que as obras estejam em andamento na data de renovação do prazo de sua validade.

Parágrafo 1º - A reforma e a ampliação nas edificações a que se refere este artigo poderão ser autorizadas pela Prefeitura Municipal, desde que não desobedeçam aos parâmetros físico-urbanísticos estabelecidos para o local.

LEI N° 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

Parágrafo 2º - As solicitações de aprovação de projetos que tiveram protocolo em data anterior à aprovação desta lei, serão analisadas com base na legislação em vigor na data do referido protocolo.

Art. 22 - Os proprietários das unidades comerciais, prestadoras de serviços e residenciais contidas no imóvel de uso misto que corresponde à antiga fábrica de conservas de sardinha, situado na Rua da Praia, deverão implementar as reformas necessárias à conclusão da construção, bem como garantir condições adequadas de higiene e segurança com o objetivo de melhorar sua inserção no ambiente urbano.

Parágrafo Único - Decreto Municipal deverá estabelecer, com base na legislação pertinente, as instruções para as reformas internas e externas bem como para a regularização do imóvel, determinando inclusive a disposição de letreiros e tratamento das fachadas, considerando, também, que o pé-direito e a área mínima de cada unidade não poderão ser inferiores a 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e 15m² (quinze metros quadrados), respectivamente.

Art. 23 - A qualquer tempo a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis poderá estabelecer projetos de alinhamento para as vias urbanas com o objetivo de garantir o equilíbrio do crescimento urbano e o interesse público.

Art. 24 - Os casos omissos na presente Lei devem ser observados e respeitados de acordo com o estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Art. 25 - Constituem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- Anexo I - Mapa de Microzoneamento da AECATUP da Vila do Abraão;
- Anexo II - Relação dos Bens Preservados no Entorno da Igreja de São Sebastião;
- Anexo III - Glossário.

Art. 26 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS, 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

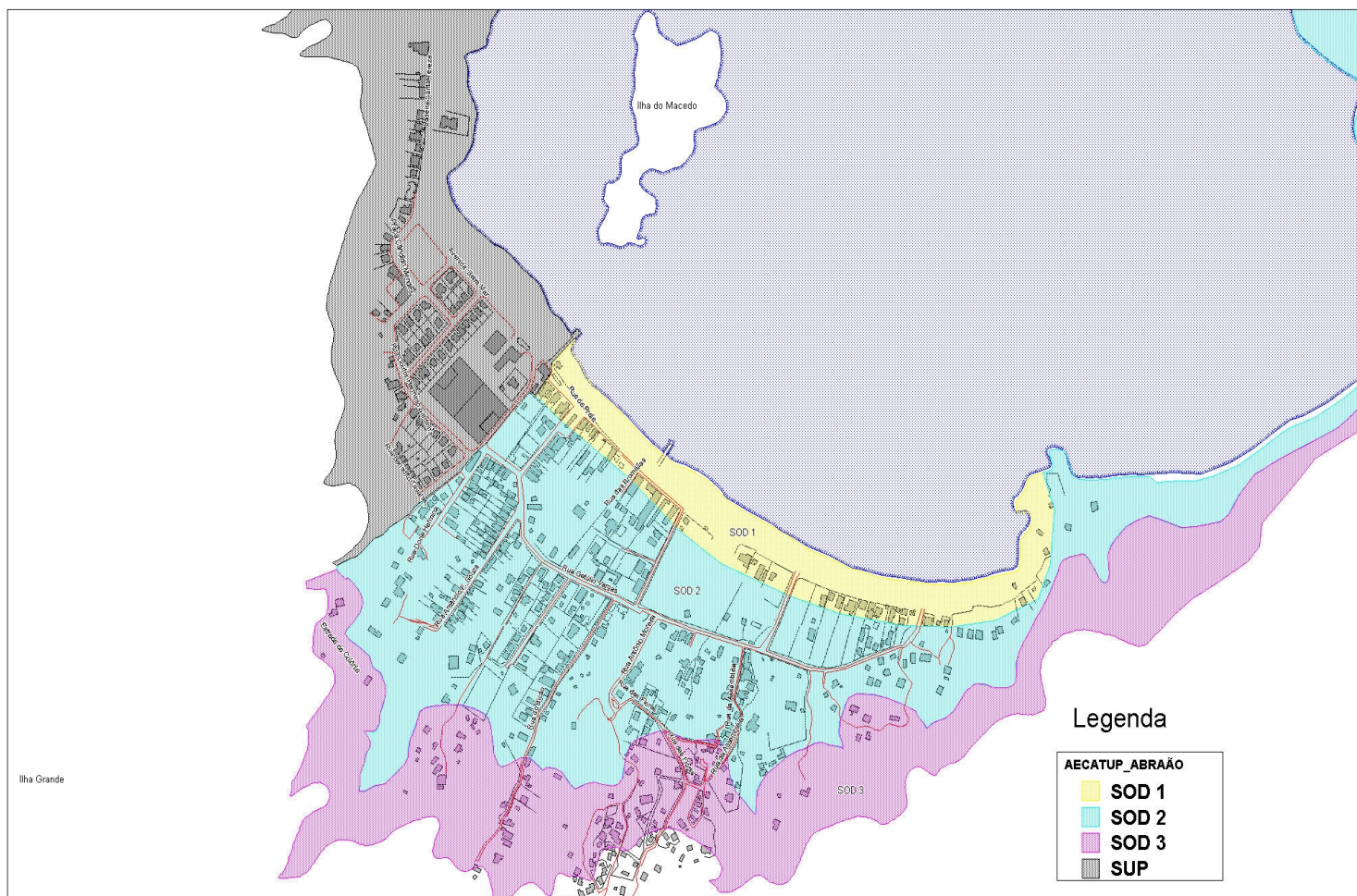
JOSÉ MARCOS CASTILHO

Prefeito Municipal

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

ANEXO I

AECATUP DO ABRAÃO



LEI N° 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

ANEXO II

RELAÇÃO DOS BENS PRESERVADOS NO ENTORNO DA IGREJA DE SÃO SEBASTIÃO

Endereço:

- Rua da Praia n° 955
- Rua da Praia n° 847
- Rua da Praia n° 881
- Rua da Praia n° 861
- Rua da Praia n° 30
- Rua Profª. Alice Kuri n° 94
- Rua Profª. Alice Kuri n° 102
- Rua Profª. Alice Kuri n° 140
- Rua Profª. Alice Kuri n° 39
- Rua Profª. Alice Kuri n° 101
- Rua Profª. Alice Kuri n° 27
- Rua da Praia n° 815

LEI Nº 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

ANEXO III

GLOSSÁRIO

Para os efeitos da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

- Acréscimo – aumento de uma edificação, quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma.
- Afastamento – é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as divisas do terreno, medida perpendicularmente àquela, no pavimento térreo.
- Afastamento frontal – é a menor distância que separa os planos de fachadas da testada do terreno.
- Afastamento de fundos – é a menor distância que separa os planos de fachadas das divisas de fundo.
- Afastamento lateral – é a menor distância que separa os planos de fachadas das divisas laterais.
- Alinhamento – linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para manter o limite entre o logradouro público e o lote.
- Atividade – considera-se atividade a ação humana, realizada por agentes públicos ou privados, que esteja voltada para a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de idéias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico, a transparência e movimentação no espaço de pessoas e objetos e que envolva a destinação e apropriação, com características permanentes ou temporárias, de áreas de território ou de edificações.
- Empreendimento – qualquer ação ou conjunto de ações públicas e privadas que, com qualquer objetivo, acarretem a modificação, separação, destinação, delimitação e aproveitamento de quaisquer partes do perímetro urbano.
- Estabelecimento de hospedagem – são considerados estabelecimentos de hospedagem na Vila do Abraão: campings, imóveis que contenham quartos e suítes de aluguel e pousadas.
- Fachada – elevação das paredes das partes de uma edificação.
- Gabarito de altura (G) – corresponde ao número total de pavimentos de uma construção, com exceção dos pavimentos enterrados e semi-enterrados.
- Non Aedificandi – área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.
- Projeto de Alinhamento – linha projetada pelo Poder Público correspondente a um novo limite da testada frontal do lote, com o objetivo de expansão futura da caixa da via pública.
- Recuo (R) – é a parte do afastamento frontal do imóvel definido pelo projeto de alinhamento da via, estabelecido por decreto do Executivo Municipal, que deverá passar obrigatoriamente, por doação, ao domínio do Município quando da edificação do lote ou da sua transformação de uso.
- Taxa de Ocupação do Lote (TO) – é a relação percentual entre a projeção máxima da edificação e a área do terreno, incluídas as áreas de recuo, quando houver, expressa pela seguinte fórmula:

LEI N° 648, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1997.

$$TO = \frac{\text{PROJEÇÃO HORIZONTAL MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA TOTAL DO LOTE}} \times 100$$

- Uso Residencial Unifamiliar – quando em um lote houver apenas uma unidade habitacional.
- Vila ou Conjunto de Pequeno Porte – é o agrupamento de unidades habitacionais, podendo compor-se de unidades autônomas, em edificações contínuas ou não, superpostas ou não, sem gerar logradouro público e podendo formar vias particulares.