Natasha da Cunha Peixoto

MINHA CASA DE FÉRIAS

Trabalho de Projeto
Mestrado em Arquitectura

SETEMBRO, 2021

esap
escola superior
artística do porto

Natasha da Cunha Peixoto

MINHA CASA DE FÉRIAS

Trabalho de Projecto apresentado para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Arquitectura, realizado sob a orientação científica do Prof. Doutor Michele Cannatà.

esap
escola superior
artística do porto

Declaro que este Trabalho de Projecto é o resultado da minha investigação pessoal e independente. O seu conteúdo é original e todas as fontes consultadas estão devidamente mencionadas no texto, nas notas e na bibliografia.

O candidato,

_____

Porto, ... de ..... de .....

_____

Declaro que esta Dissertação / Relatório / Tese se encontra em condições de ser apreciada (o) pelo júri a designar.

O orientador,

_____

Porto, ... de ..... de .....

À Deus,
aos meus Pais
aos meus irmãos
e ao meu noivo Gabriel

"Não fui eu que ordenei a você? Seja forte e corajoso! Não se apavore nem desanime, pois o Senhor, o seu Deus, estará com você por onde você andar."

Josué 1:9

Bíblia Sagrada Versão NVI.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente quero agradecer a Deus, pela promessa cumprida de um diploma internacional, sem Ele nada disso seria possível, nenhuma dessas palavras seriam escritas. À Ele devo toda minha gratidão.

Deixo meu agradecimento especial ao Professor Arquiteto Michele Cannatà, pela confiança, disponibilidade, simpatia, ajuda, paciência, motivação, conhecimento, experiência e competência demonstradas na elaboração da presente tese de mestrado. E não menos importantes, a todos os docentes que contribuíram e lecionaram cada seminário deste mestrado.

Aos meus pais, Sergio Peixoto e Heloisa Peixoto, por todo amor, toda confiança, todo apoio emocional e financeiro, que com certeza me fizeram mais forte e com caragem de chegar até o final e não desistir.

Aos meus irmãos, Thiago Cunha e Lara Peixoto, por todas as ligações, todas as palavras de coragem e conforto que me deram ao longo dessa conquista.

Ao meu noivo, Gabriel Mombra, que esteve presente em todas as dificuldades e conquistas deste mestrado e me fez acreditar que podia chegar até o fim, obrigada por todo amor e carinho.

Por fim, aos amigos que fiz na Escola Superior Artística do Porto.

A todos, Muito Obrigada.

MINHA CASA DE FÉRIAS

Natasha Peixoto

PALAVRAS-CHAVE: Casa; Férias; Arquitectura; Projecto

RESUMO

O trabalho de projeto surge do interesse e vontade de uma família, a minha. Um projeto com objetivo de realização. Faz parte de um sonho, a minha vontade de projetar e construir uma casa que seja minha e projetada por mim.

Este trabalho tem, como base, a intervenção num terreno que, atualmente se encontra sem uso, dado de prenda a mim, pelos meus pais. Fica localizado no Brasil, estado do Rio de Janeiro, cidade de Rio das Ostras, região costeira.

Tendo em atenção as vontades da família, a ideia para este projeto surge de uma vontade de ter um local nosso para encontro nas férias, uma casa para guardar memórias e recordações alí vividas.

No projeto são consideradas as opiniões de cada familiar envolvido, são eles, pai, mãe, irmão, irmã, noivo e a minha. Após muitas conversas durante o percurso e toda experiência que foi conseguida até o momento, surge a proposta para a tão sonhada, Casa de Férias.

MINHA CASA DE FÉRIAS

KEYWORDS: House; Vacation; Architecture; Project

ABSTRACT

The project work arises from the interest and will of a family, mine. A project with a goal of achievement. It is part of a dream, my desire to design and build a house that is mine and designed by me.

This work is based on the intervention in a land that is currently unused, given as a gift to me by my parents. It is located in Brazil, state of Rio de Janeiro, city of Rio das Ostras, coastal region.

Bearing in mind the wishes of the family, the idea for this project arises from a desire to have a place for us to meet on vacation, a house to keep memories and memories lived there.

In the project, the opinions of each family member involved are considered, namely, father, mother, brother, sister, fiancé and mine. After many conversations along the way and all the experience that has been achieved so far, the proposal for the long-awaited holiday home emerges.O trabalho de projeto surge do interesse e vontade de uma família, a minha. Um projeto com objetivo de realização. Faz parte de um sonho, a minha vontade de projetar e construir uma casa que seja minha e projetada por mim.

OBJETIVO

O objetivo principal desse projeto é realizar um sonho da casa própria, a minha casa de férias.

> *"Projetar significa, em grande parte, compreender e ordenar. Mas a verdadeira substância essencial da arquitetura é originada, no meu entender, pela emoção e inspiração. Os momentos valiosos da inspiração aparecem com o trabalho paciente. Através de uma imagem interior que surge de repente, de um novo traço num desenho, toda a construção do projeto parece alterar-se e reconstituir-se numa fracção de segundo. É como se, de repente, sentisse o efeito de uma droga estranha. Tudo o que ainda agora sabia sobre o objecto a criar aparece sob uma clara e nova luz. Sinto então alegria e paixão e algo em mim parece dizer: Quero construir esta casa."* [1]

Quando na primeira orientação do trabalho de projeto final foi perguntado ao professor a possibilidade de fazer um projeto para ser construído, sendo a resposta positiva, surge a oportunidade de elaborar um projeto de arquitetura real. Assim, surgem, além das questões projetuais, a necessidade de responder às pretensões de um cliente concreto, sendo eu própria, meus pais (Sergio e Heloisa), irmãos (Thiago e Lara) e noivo (Gabriel). Como citado por Álvaro Siza,

> *"A construção da própria casa é um sonho e realidade, e esta realidade é difícil de concretizar, não é um processo pacífico."* [2]

---

[1] Peter Zumthor (2009) Pensar a arquitetura. Pág 21

[2] Álvaro Siza (1998) – Imaginar a Evidência. Pág 43

Sendo assim, o propósito deste projeto é pensar numa casa de férias com recordações da infância, uma casa onde tenha aconchego e seja familiar, para que toda família possa usufruir, mesmo quando eu não estiver presente.

Um objetivo do sonho profissional e afetivo.

Índice

OBJETIVO **13**

INTRODUÇÃO **20**

METODOLOGIA **22**

O HABITAR NAS FÉRIAS **24**

REFERÊNCIAS **28**

ARQUITETO CARVALHO ARAÚJO 30

PROJETO CASA LAVRA 30

ARQUITETO RAULINO SILVA 34

PROJETO CASA RIO MAU II 34

ARQUITETO ALVARO LEITE SIZA 40

PROJETO CASA TOLO 40

A ORIGEM **46**

LOCALIZAÇÃO 50

O LUGAR 52

O PROGRAMA **54**

MEMÓRIA DESCRITIVA DO PROJETO **58**

INTRODUÇÃO 60

DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA 60

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NAS LEIS URBANÍSTICAS DE CONSTRUÇÃO 60

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA EDIFICAÇÃO 62

CONDICIONANTES FORMAIS E FUNCIONAIS COM A ENVOLVENTE 62

PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 64

LEGISLAÇÃO 66

QUADRO DE ÁREAS 69

CONSIDERAÇÕES FINAIS **71**

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS **75**

ANEXOS **78**

ANEXO I 78

ANEXO II 100

INTRODUÇÃO

Com esse trabalho venho apresentar minha proposta de projeto final de conclusão de curso. A proposta tem como tema, a Minha Casa de Férias, localizada na cidade de Rio das Ostras, Brasil. Em uma conversa com o orientador surgiu a oportunidade de elaborar um projeto de arquitetura real em um terreno que pertence a família.

A ideia do projeto seguiu duas orientações: por um lado, a real possibilidade de construir uma casa na qual será idealizada por mim; por outro, ter um local de encontro com familiares e amigos nas idas ao Brasil.

Assim, com esta dissertação, pretende-se mostrar o processo que levou até chegar a um desenho final que agradasse aos clientes, desenvolvendo-se em partes neste relatório.

A primeira parte, aborda o tema do habitar nas férias, das diferenças da rotina do dia a dia, como pode afetar na arquitetura de uma habitação isolada destinada para períodos de férias.

Na segunda parte, apresenta-se as três principais referências utilizadas para a elaboração deste projeto, que são elas: Casa Lavra, do arquiteto Carvalho Araújo, Casa Rio Mau II, do Raulino Silva e o projeto Casa Tolo, uma casa de férias do Arquiteto Alvaro Leite Siza.

Numa terceira parte, aborda-se as informações do local do terreno, características e o programa criado para o projeto.

Na quarta parte, a memória descritiva do projeto é apresentada, de maneira técnica como é pedido nas câmaras municipais de Portugal na qual tenho experiências.

Por fim, apresenta-se uma pequena conclusão dos processos.

Com a realização deste trabalho, acredita-se ter contribuído para uma formação educacional, pessoal e principalmente profissional. Poder ver um projeto de própria autoria com possibilidade de sair do papel.

METODOLOGIA

O foco principal deste trabalho, como já referido, foi a conceção de uma casa de férias. Mais que apenas projetar a casa, para início, foi necessário a busca do gosto do cliente e seus objetivos projetuais.

De modo a embasar esta proposta, são analisados e estudados três pojectos de arquitectura, cujos autores são arquitectos com experiência e grande conhecimento da área. Ao estudar tais obras, audou algumas tomadas de decisões, influenciando diretamente ao desenvolvimento e finalização do prejecto.

Numa segunda abordagem, foi necessário, em primeiro lugar, um estudo da cidade, do terreno, do loteamento e do entorno em geral. Não menos importante, um estudo geral da legislação local para construção do projecto.

Reunidos todos os elementos e características pretendidos pelos clientes, surgiram as primeiras ideias, esquiços e hipóteses de organizações interiores e exteriores.

O HABITAR NAS FÉRIAS

> *"O projeto de uma casa unifamliar (...) exige um esorço notável, visto que devem ser analisados em profundidade os hábitos, as necessidades e as aspirações da fam[ilia que ali irá habitar.."* [3]

Ao projetar uma casa, o arquitecto deve ter em conta a família que lá irá frequentar, suas necessidades, e principalmente seus hábitos do dia a dia e o que planejam para o futuro. Isto se torna possível quando se tem um bom entrosamento com o cliente. O facto de estar a realizar um projecto para pessoas cuja relação é de extrema intimidade faz com que a interação seja facilitada, como refere Juhani Pallasma:

> *"Nesta época de excessiva especialização, a fusão total da dimensão arquitetônica da casa e da dimensão provada e pessoal da vida só se produziu em casos especiais (...) produto de uma amizade e interação excecionais entre o arquiteto e seu cliente."* [4]

O habitar nas férias difere muito da rotina do dia a dia de uma casa normal, não tem as mesmas necessidades, como por exemplo, de acordar com hora marcada ou jantar na hora correcta, tornando-se assim o projetar mais livre.

A valorização da habitação como um todo é muito importante e o principal é a função de cada espaço projetado, o próprio arquiteto imaginar-se a passar tempo naquele lugar.

---

[3] Álvaro Siza (1998) – Imaginar a Evidência. Pág 39

[4] Juhani Pallasma (2016) – Habitar.

Uma casa de férias é um local único, onde as pessoas vão para viver momentos felizes e inesquecíveis junto com familiares e amigos. Pensar cada espaço da casa é muito gratificante, quanto mais sendo a minha própria casa de férias.

REFERÊNCIAS

Como referência de estudo e inspiração, foram selecionados três projetos, escolhidos por possuírem conceitos e características que desejo integrar no meu projeto.

As três obras de estudo são projetos de habitações de três diferentes arquitetos, localizadas em Portugal.

> *"O arquitecto trabalha manipulando a memória, disso não há dúvida, conscientemente, mas a maioria das vezes subconscientemente. O conhecimento, a informação, o estudo dos arquitectos e da história da arquitectura tendem ou devem ser assimilados, até se perderem no inconsciente ou no subconsciente de cada um."* [5]

[5] Álvaro Siza (1998) – Imaginar a Evidência. Pág 37

Figura 1 - Arq. Carvalho Araújo. Fonte: site Carvalho Araújo

Arquiteto Carvalho Araújo

José Manuel Castro Carvalho Araújo nasceu em 1961 na cidade de Braga, onde vive e trabalha. Concluiu o curso de Arquitetura em 1990 na FAUP. Em 1986 assumiu a direção do Centro de Estudos Carvalho Araújo, que funciona como um laboratório, testando um novo modo de encarar os desenhos criativos.

Atualmente com sede em Braga, Portugal e em São Paulo, Brasil, o Atelier Carvalho de Araújo empenha-se na procura e reflexão de diferentes formas de abordagem nos campos da arquitetura, design de produto e direção criativa, tentando conciliar a prática projetual com uma visão mais estratégica.

Projeto Casa Lavra

O projeto "Casa Lavra" localiza-se em Matosinhos, na zona costeira de Lavra, na transição entre a área mais urbanizada e a envolvente agrícola.

A forma estreita e alongada do lote sugere uma implantação inusitada. Para tirar o máximo partido da largura do terreno, a construção encosta-se no seu limite, do lado direito, libertando um espaço verde contínuo no limite oposto que acompanha a casa e que se relaciona com as zonas comuns através de pátios e plataformas exteriores.

A casa resulta assim numa sucessão longitudinal de espaços, desde a garagem, atravessando as zonas sociais da casa e culminando na piscina.[6]

[6] Site Carvalho Araújo Arquiteto – https://www.carvalhoaraujo.com

Figura 2 - Imagens do projeto Casa Lavra em Matosinhos. Fonte: site Carvalho Araújo

Figura 3 - Arq. Raulino Silva. Fonte: blog Raulino Silva

Arquiteto Raulino Silva

Raulino Silva nasceu em 1981, em Vila do Conde, onde vive e trabalha desde 2011.

Formou-se na ESAP (Escola Superior Artística do Porto), entre os anos 2006 à 2011 colaborou em alguns gabinetes na cidade do Porto até fundar sua própria empresa, Raulino Silva Arquiteto Unipessoal Lda, onde desenvolve seus projetos de habitações e equipamentos.

No presente ano, apresentou os seus projetos na "Arquitectura Avanzada" no México, e na exposição "Best Internacional Houses", da Platform Architecture and Design em Veneza. Ainda por convite, foi júri internacional de arquitectura na plataforma Uni, Bee Breeders, Yong Architects Competitions e do Prémio "Rethinking The future Awards 2021". Em 2019 foi considerado, como um dos melhores jovens arquitectos europeos ao vencer o Europe 40 Under 40 Awards do The Europen Centre for Architecture Art Design an Urban Studies.[7]

Suas obras construídas tem recebido vários prémios internacionais.

Projeto Casa Rio Mau II

O projeto "Casa Rio Mau II" localiza-se na antiga freguesia de Rio Mau, num território rural com vários campos de cultivo, no interior do concelho de Vila do Conde.

O terreno é bastante longo, no entando a implantação da casa teve que cumprir o afastamento de 35 metros à rua, definido pelo Plano Director Municipal.

A entrada para a habitação é realizada pelo lado nascente, sendo que a maioria dos espaços interiores estão orientados a Poente, para maior privacidade e aproveitamento do sol.

O programa solicitava três quartos, sendo que um é suíte com closet e os outros dois são apoiados por uma instalação sanitária, um pequeno escritório, uma sala grande relacionada com a cozinha, um sanitário de apoio, a garagem fechada para dois automóveis, uma lavandaria e casa das máquinas com arrumos.

[7] Blog Raulino Silva Arquiteto – http://raulinosilva.blogspot.com/?m=0

Os espaços interiores brancos abraçam o exterior, através de grandes envidraçados que se prolonga pelos pavimentos exteriores em granito da região e abrem-se para o jardim e para a piscina.[8]

[8] Blog Raulino Silva Arquiteto – http://raulinosilva.blogspot.com/?m=0

Figura 4 – Imagens Casa Rio Mau II. Fonte: blog Raulino Silva

Figura 5 - Arq. Alvaro Leite Siza. Fonte: site Alvaro Leite Siza

Arquiteto Alvaro Leite Siza

Alvaro Leite Siza nasceu a 28 de Julho de 1962, na cidade do Porto.

Formou-se em arquitectura pela Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto em 1994. Estagiou no atelier do Aruitecto Eduardo Souti de Moura em 1992.

A sua primeira obra construída foi no ano de 1992, a partir desta data elaborou um vasto conjunto de outros projectos de Arquitectura. Participou de inúmeras Exposições Internacionais de Arquitectura, Pintura, Mobiliário e Design.

Foi nomeado para o England Internacional Wallpaper Awards 2007, com o projecto da Casa Tolo. Também para os Russian Internacional Aschitectural Awards (ARCHIP), com o mesmo trabalho, do qual foi vencedor na categoria "Private Houses Inovation".

Tem sido convidado para inúmeras publicações, documentários televisivos e conferências internacionais.

Projeto Casa Tolo

O projecto "Casa Tolo" localiza-se em Alvite, no Lugar das Carvalhinhas, freguesia de Cerva, concelho de Ribeira da Pena, distrito de Vila Real.

O programa consiste numa habitação de férias, com três quartos e uma casa de banho de apoio, sala de estar e refeições, uma pequena cozinha com um lavabo de apoio, despensa e ainda uma pequena piscina exterior.

O terreno tem uma área aproximada de 1000 m², com um declive acentuado e uma configuração particular, pois é muito estreito e comprido. No entanto, a sua orientação para sulpermite uma implantação capaz de adquirir a melhor luz solar e usufruir de uma vista natural particular. Sua implantação não excede os 180m².

Optou-se por organizar a entrada principal a partir do arruamento onde é possível transitar automóveis, o caminho que conduz à parte norte do terreno, de cota superior. A sua fragmentação, necessária à adequação de uma topografia de grande declive, transforma o conjunto numa composição de pequenos volumes associados e articulados entre si, criando desníveis que possibilitam uma utilização mais segura e

racional do terreno. Assim fica claro as várias funções da casa, cada desnível corresponde a um único compartimento.

Com a ocupação linear ao centro do terreno pretende-se peservar todas as árvores preecistentes já que têm forte expressão no sítio, manter a continuidade com a envolvente próxima e assegurar as suas características originais. Não é uma arquitectura horizontal nem vertical, a sua implantação no terreno resulta numa arqutectura obliqua.

Os materiais utilizados são betão armado nas paredes externas, que tem acabamento exterior com cofragem especial, tendo sido desenhada a sua estereotomia. Telas de PVC impermabilizam fundações, paredes e coberturas. As coberturas serão revestidas com isolamento térmico e o seu acabamento em lajetas de btão pré-fabricado anti-derrapante. As poucas paredes não resistentes serão construídas em blocos de cimento enchidos com areia, estas serão rebocadas e pintadas de branco no inteior da habitação. Os pavimentos interiores, portas e rodapés são em madeira, excepto nas zonas molhadas. As caixilharias exteriores, metálicas com vidro duplo para um melhor isolamento térmico e acústico.[9]

[9] Site Alvaro Leite Siza - http://www.alvaroleitesiza.com/casa-tolo/

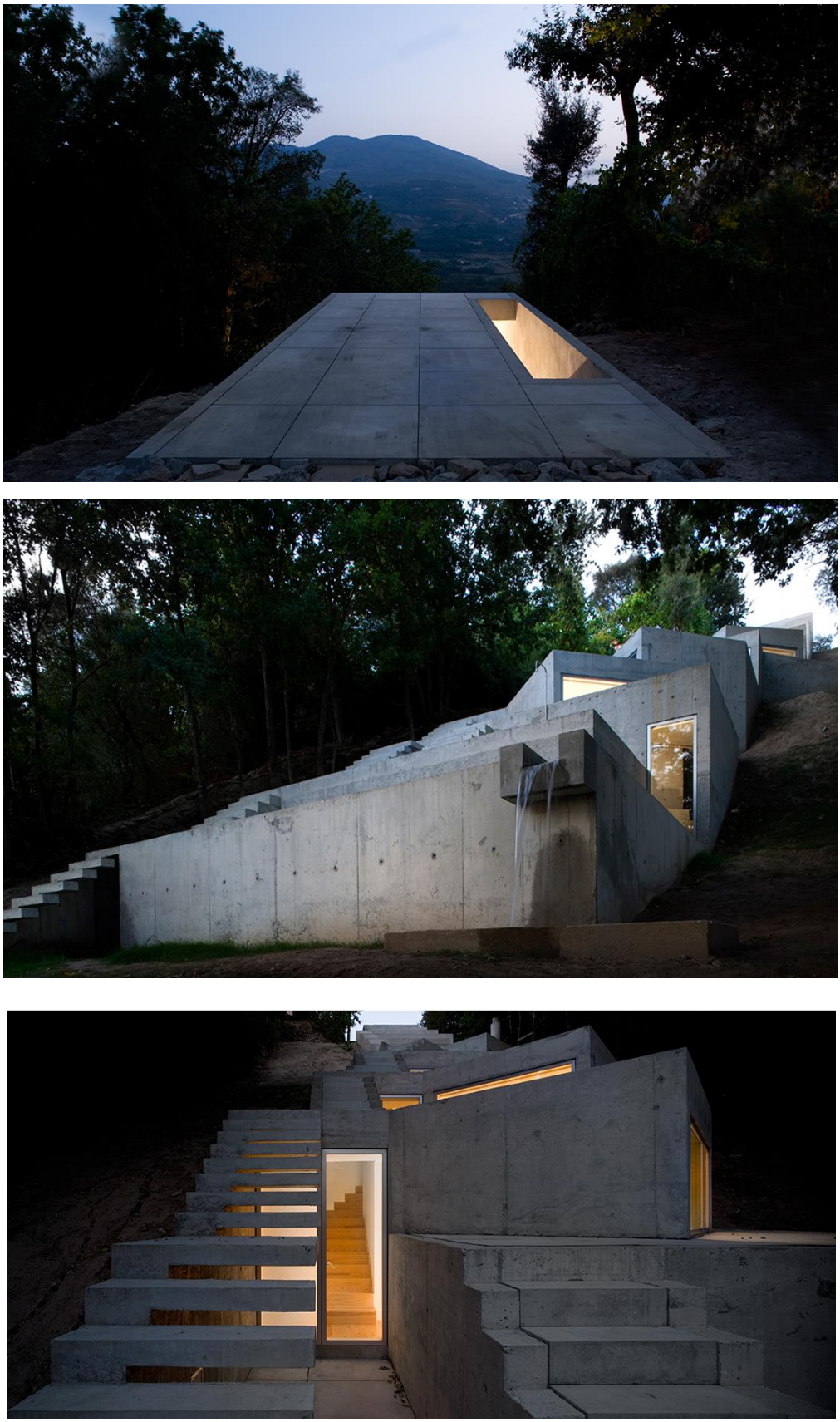


Figura 6 - Imagens Casa Tolo. Fonte: site Alvaro Leite Siza

Conclusões finais – referências

Todas as referências citadas foram escolhidas devido a fatores que me prenderam a atenção e pretendia acrescentar no meu projeto, foram escolhas de arquiteturas que ajudou em um rico precesso de reflexão, aprendizado e comparação.

Os três casos são projetos de habitações isoladas, e vão de encontro com o trabalho a ser desenvolvido nesta dissertação.

O primeiro caso, a Casa Lavra, do arquitecto Carvalho Araújo, temos uma casa unifamiliar e vai de encontro com o estilo arquitetónico pretendido para o projeto. Foi o primeiro projecto a me trazer inspiração. A análise de certos elementos ajudou a ir de encontro a solução final do projecto apresentado: o minimalisto, as linhas retas, os envridraçados.

No segundo caso de estudo, projetado por Raulino Silva foi escolhido por preencher os requisitos da família pretendidos em relação aos compartimentos da casa e principalmente na relação com o espaço da piscina, sua conexão com o exterior e o pátio criado onde deixa entrar bastante luz natural, que foi um fator decisivo para a escolha desta referência.

No terceiro e último caso, não menos importante, foi escolhida principalmente por uma casa de férias, como no meu caso, apresar de ter uma disposição totalmente diferente. O arquiteto Álvaro Leite Siza soube tirar bastante proveito do terreno com uma implantação ousada, tirando bastante proveito da maravilhosa vista. O acabamento exterior foi o que mais me chamou atençao para ter este projeto como referência, acabamento em betão aparente.

Os estudos dos projetos citados, ajudou muito na concepção do projeto apresentado, desde a relação dos espaços interiores com o exterior, a noção das dimensões dos compartimentos até os acabamentos utilizados.

Como referido nos três casos, o que mais chama a atenção nos três projetos é a relação do interior com o exterior que é sempre muito bem aproveitado e pensado de maneiras diferentes em casa caso, o que levou a ligação do interior com a natureza no trabalho proposto.

A ORIGEM

Figura 7 - Localização de Rio das Ostras no Estado do Rio de Janeiro - Brasil

Figura 8 - Ortofotomapas de aproximação ao local de intervenção

Localização

O terreno em estudo para este trabalho está localizado em um dos destinos turísticos mais visitados da Região Costa do Sol, na cidade de Rio das Ostras – Brasil (Figura 3). Se destaca por seus investimentos em infraestrutura e saneamento básico, é considerado modelo em iniciativas permanentes de programas e projetos de geração de emprego e renda.

Sua emancipação político-administrativa ocorreu em 10 de abril de 1992. Desde então, seu crescimento populacional é considerado o maior do Estado, cerca de 11% ao ano.

Com aproximadamente 229,044 Km² de área e estimativa de 155 193 habitantes para 2020, de acordo com os dados do IBGE[10], sendo que a densidade populacional é de 461,38 hab/Km².

A população está distribuída em 59 bairros. O terreno utilizado no projeto, que está demonstrado na Figura 2, está localizado no bairro Extensão Serramar.

[10] IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

O Lugar

O terreno tem um total de 952 m² e está inserido em um condomínio, Parque das Flores Residencial. Situado logo a entrada da cidade, é perceptível, com a aproximação ocorrida nas fotos aéreas, que a zona de intervenção é de menor densidade edificada.

O acesso ao condomínio é através de um dos eixos principais, a Rodovia Serramar, também conhecida como RJ-162. O terreno tem duas frentes, uma acessa pela Rua A e outra, paralelamente, pela Rua João Goulat.

Segundo a legislação local[11] que institui o Zoneamento Geofísico do Município de Rio das Ostras, o terreno em estudo está inserido na Zona Residencial Um (ZR-1).

O zoneamento estabelece destinações específicas, são elas, uso do solo compatível com sistema viário; desenvolvimento e recuperação de áreas periféricas e preservação de valores naturais, culturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitetônicos, históricos e artísticos.

[11] Lei Complementar 27/2011 (Anexo)

Figura 9 - Imagens do terreno atualmente. Fonte: autora

O PROGRAMA

Os clientes pretendem uma casa onde possam passar as férias, fins de semana, feriados e até longas temporadas. A casa idealizada almeja uma moradia com características de cada membro da família, pretendem uma habitação com grande espaço de lazer e muita conexão com o jardim.

De acordo com longas conversas, chega-se a conclusão que deve-se fazer uma separação clara da zona íntima da zona social, mas manter-se a conexão visual com a área externa.

Na área social, pretendem um espaço amplo. Junto a esta área deverá existir a sala com laje inclinada e um pé direito duplo, proporcionando muita luz natural através dos envidraçados. A cozinha deverá ser aberta para a sala com o conceito "open space" e ligação direta para a churrasqueira no exterior.

Ainda junto com a área social, atendendo a pedidos, uma escada caracol dará acesso a uma sala de jogos em um mezanino sob a cozinha, aproveitando o pré direito alto, faz-se ligação com uma varanda voltada para a área de lazer.

Relativamente à área privativa, pretendem a inclusão de quatro quartos, sendo um suíte com closet e outros três servidos por uma instalação sanitária comum, ligados por um corredor com uma boa iluminação natural vindo do envidraçado fixo alí proposto. Como espaços complementares preve-se uma pequena área de arrumos/lavandaria e um lavabo de uso comum que apoia a área social.

Na área de lazer foi pedido uma piscina e uma área de spa com um jacuzzi para momentos relaxantes, um lavabo de apoio e uma grande área relvada e com sombras das árvores também fazem parte da área exterior.

> *"A generosa preparação da terra abriu possibilidades incríveis e permitiu uma liberdade sem precedentes para criar o todo arquitetónico: a casa e a paisagem juntas num único projeto."* [12]

[12] Alvar Aalto – Carta a Will Grohmann, 10.8.1966.

MEMÓRIA DESCRITIVA DO PROJETO

Introdução

A presente memória descritiva, refere-se do **Projeto Minha Casa de Férias** solicitado por sua autora e seus familiares. Sito no Brasil, no estado do Rio de Janeiro na cidade de Rio das Ostras.

Descrição e justificação da proposta

O Projeto de Arquitetura que se apresenta tem como pretensão construir em um terreno com área total de 952m², com finalidade de habitação unifamiliar, sendo esta uma casa de férias.

O terreno onde se pretende efetuar o projeto é inserido em um condomínio de habitações isoladas, Condomínio Parque das Flores Residencial, tem duas frentes e é servido pela Rua A e pela Rua João Goulat.

A construção da casa trará um uso a este terreno que hoje está sem nenhuma utilidade, e uma nova vida ao loteamento na qual está inserida.

Enquadramento da pretensão nas Leis Urbanísticas de Construção

Segundo o Código de Zoneamento do Município de Rio das Ostras, o terreno encontra-se na Zona Residencial 1 – ZR1.

O projecto que se apresenta, cumpre o disposto, no que diz respeito a áreas, afastamentos frontais, laterais e cércea, conforme exigidos pela Lei Complementar 27/2011 (em anexo).

Justificação das opções técnicas e integração urbana e paisagística da edificação

A estrutura da habitação será em betão armado.

As paredes exteriores serão constituídas por paredes duplas em betão armado aparente com isolamento entre elas.

As paredes interiores serão em alvenaria de tijolo furado e rebocadas.

A cobertura da zona íntima será plana e levemente inclinada para o caimento das águas da chuva e colocado godo. Na cobertura da área social, será inclinada e em betão aparente pelo exterior, com isolamento térmico e acabamento com um impermeabilizante sobre o betão, evitando que fique danificado por meio das intempéries.

Na área de lazer e o restante da área exterior, o pavimento impermeável será composto por lajetas em granito e o permeável será em relva natural.

Os vãos exteriores terão caixilharia em pvc com acabamento texturizado a imitar madeira, preparadas para receber vidro duplo.

O muro frontal de vedação será construído em pedra granito com vegetação acima, já os muros laterais e do fundo serão em alvenaria de tijolo furado rebocado.

Condicionantes formais e funcionais com a envolvente

O loteamento onde está inserido o projeto é um local um pouco afastado do centro da cidade, sendo a área circundante do terreno predominante em poucas habitações unifamiliares e de até dois pisos.

Programa de utilização da edificação

Área Social	Área
Hall de Entrada	7,10m²
Sala	36,39m²
Cozinha	27,04m²
Sala de Jogos	22,37m²
Varanda	6,67m²
Área Privativa	-
Suíte	11,42m²
Closet	2,97m²
I.S. 02	4,65m²
Quarto 1	10,64m²
Quarto 2	9,40m²
Quarto 3	9,40m²
I.S. 01	3,39m²
Arrumo	2,48m²
Lavabo	2,40m²
Área de Lazer	-
Churrasqueira	16,15m²
Piscina	72,61m²
Deck	34,51m²
Lavabo 02	1,84m²
Garagem	45,45m²

Legislação

Os artigos citados a seguir, são parte da legislação em vigor, Lei Complementar 27/2011, que se encontra em anexo.

Sobre a Taxa de Ocupação (TO):

- **Art. 35.** Nas Zonas Residenciais deverá ser obedecida a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento). Pág: 11

Sobre as alturas das edificações:

- **Art. 40.** Em todo o município deverá ser obedecida altura máxima de 25.00m (vinte e cinco metros). Pág: 11

Sobre os afastamentos:

- **Art. 43.** Em todo o município, com exceção da ZCS2, deverá ser obedecido o afastamento expresso na tabela desta Lei. (redação dada pela Lei Complementar 30/11 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) (parcialmente revogado por incompatibilidade pela Lei 1768/2012). Pág: 11

- **Art. 46.** As edificações deverão obedecer aos afastamentos mínimos de 1/5 (um quinto) da altura total da edificação e nunca inferior a 3.00m (três metros) de afastamento frontal e 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e fundos.

- **Tabela:**

<u>ZONEAMENTO MUNICIPAL</u> - TABELA I

ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MINÍMO (m²)	TESTADA MINÍMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA(%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
RESIDENCIAL 1 (ZR 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	**Residencial Unifamiliar** Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	360	12	**50%** 40 % 30 % 20 %	**10 m** 14 m 18 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo

Sobre a taxa de permeabilidade:

- **Art. 50.** Em todas as zonas os lotes de terreno utilizados para fins residenciais (transitórios ou não), deverá ser obedecida a taxa mínima de permeabilidade de 25 % (vinte e cinco por cento), salvaguardadas as áreas com legislação específica.

Quadro de áreas

QUADRO DE ÁREAS

Área do Terreno	952m²
Área piso 0	252,07m²
Área piso 1	34,40m²
Área total construída	286,47m²
Área de implantação	252,07m²
Área permeável	475,98m²
Taxa de permeabilidade	50%
Taxa de ocupação	21,53%
Vagas de estacionamento	4
Número de pavimentos	2

CONSIDERAÇÕES FINAIS

> *"Projetar significa, em grande parte, compreender e ordenar. Mas a verdadeira substância essencial da arquitetura é originada, no meu entender, pela emoção e inspiração. Os momentos valiosos da inspiração aparecem com o trabalho paciente. Através de uma imagem interior que surge de repente, de um novo traço num desenho, toda a construção do projeto parece alterar-se e reconstituir-se numa fração de segundos. É como se, de repente, sentisse o efeito de uma droga estranha. Tudo o que ainda agora sabia sobre o objeto a criar aparece sob uma clara e nova luz. Sinto então alegria e paixão e algo em mim parece dizer: Quero construir esta casa"* [13]

Este projeto de final de curso, foi um desafio diferente dos que tive até hoje. Poder projetar e ter a possibilidade de construir a sua própria casa é desafiador e apaixonante ao mesmo tempo. Ter que lidar não só com as minhas vontades e criatividades, mas também saber ouvir a opinião da família e colocar um pouco de cada um em cada canto da casa é gratificante.

Normalmente quando falamos em família, pensamos logo em confusão, mas nesse período foi diferente, ver eles vibrarem junto comigo a cada traço e ideia colocada no papel, me deu mais força para continuar a projetar.

Um trabalho para a faculdade, mas com toque de realidade.

O projeto aqui apresentado tentou transmitir sobre cada processo relatado no decorrer desta dissertação. Acredito ter atingido o objetivo proposto mesmo sabendo que ainda são necessárias algumas etapas para a tão esperada construção.

---

[13] Peter Zumthor (2009) – Pensar a arquitetura. Pág 37

Após todo o processo de criação do projeto da **Minha Casa de Férias**, pude sentir o que demostra o Peter Zumthor nesta citação, "…S*into então alegria e paixão e algo em mim parece dizer: Quero construir esta casa"*.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Livros:

Peter Zumthor, 2009 - *Pensar a arquitetura.* Barcelona: Gustavo Gili.

Álvaro Siza Vieira, 1998 – *Imaginar a Evidência*. Lisboa: Edições 70.

Juhani Pallasma, 2016 – *Habitar*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Karl Fleig, 1981 – *Alvar Aalto*. Barcelona: Gustavo Gili.

Teses inéditas:

Diogo Rosa, 2020 – *Casa de Férias: Origem, Referências, Projeto.* ESAP

Ângela Soares, 2019 – *Duas casas em Grijó, Vila Nova de Gaia.* ESAP

João Nascimento, 2016 – *Uma casa de férias na Galé: Apontamentos sobre um processo de projeto.* FAUP

Sites:

https://www.carvalhoaraujo.com

http://raulinosilva.blogspot.com

http://www.alvaroleitesiza.com

https://www.ibge.gov.br/

Índice de Figuras

Figura 1 - Arq. Carvalho Araújo. Fonte: site Carvalho Araújo.....29
Figura 2 - Imagens do projeto Casa Lavra em Matosinhos. Fonte: site Carvalho Araújo 31
Figura 3 - Arq. Raulino Silva. Fonte: blog Raulino Silva 33
Figura 4 – Imagens Casa Rio Mau II. Fonte: blog Raulino Silva.....37
Figura 5 - Arq. Alvaro Leite Siza. Fonte: site Alvaro Leite Siza 39
Figura 6 - Imagens Casa Tolo. Fonte: site Alvaro Leite Siza 43
Figura 7 - Localização de Rio das Ostras no Estado do Rio de Janeiro - Brasil 47
Figura 8 - Ortofotomapas de aproximação ao local de intervenção 49
Figura 9 - Imagens do terreno atualmente. Fonte: autora.....53

ANEXOS

Anexo I

Lei Complementar 27/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)

CAPITULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1°. A presente Lei tem por finalidade revogar a Lei Complementar 007/2008 e instituir o Zoneamento Geofísico do Município de Rio das Ostras estabelecendo destinações especificas; uso do solo compatível com sistema viário; desenvolvimento e recuperação de áreas periféricas e preservação de valores naturais, culturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitetônicos, históricos e artísticos.

Art. 2°. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:
I. na concessão de licenças e alvarás de construção:
II. na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
IV. na urbanização de áreas:
V. no parcelamento do solo:
VI. nos Planos de Manejos das Unidades de Conservação e
VII. na emissão de certidões, declarações e documentos afins.

Art. 3°. Para efeito desta Lei, fica o território do município de Rio das Ostras, dividido em 4 (quatro) Macrozonas - a seguir especificadas e delimitadas no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006:
I. Área Urbana;
II. Área de Expansão Urbana;
III. Área Rural; e
IV. Área Protegida, abrangendo: as Áreas de Preservação Permanente e outras áreas protegidas por lei federal ou estadual, as Unidades de Conservação criadas ou não pelo município, os Corredores Ecológicos, a Zona Costeira e Áreas de Proteção ao Patrimônio Natural, Histórico, Paisagístico, Arquitetônico. Cultural e Arqueológico.

Parágrafo Único. As Macrozonas não se sobrepõem entre si e abrangem a totalidade do território municipal.

Art.4°. Considera-se Área Urbana, aquela delimitada pelo perímetro do Anexo I desta lei, caracterizada pela utilização urbana, ocupada ou comprometida com a ocupação humana, de maneira formal ou informal, ou apenas parceladas, mesmo que subocupadas ou sem ocupação efetiva.

Art. 5°. Para efeito desta Lei, entende-se como Área de Expansão Urbana, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº004/2006, dotada ou não de alguns dos equipamentos de infraestrutura urbana básica de transição entre a Área Urbana e Área Rural.

Parágrafo Único. A Área de Expansão Urbana é dotada de Zona de Amortecimento numa faixa contínua a esta, numa profundidade de 500,00 metros em toda a sua extensão, destinada à formação de sítios de recreio de lote de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

Art. 6º. Considera-se Área Rural, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, situada entre os limites com os Municípios de Macaé e Casimiro de Abreu e a área de Expansão Urbana destinada à agropecuária e ao turismo ecológico e rural.

Art. 7º. As áreas rurais serão regidas pela legislação federal pertinente e pelas normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 8°. O lote para sítios de recreio, nos loteamentos situados em área rural, deverá ter no mínimo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) conforme normatização do INCRA.

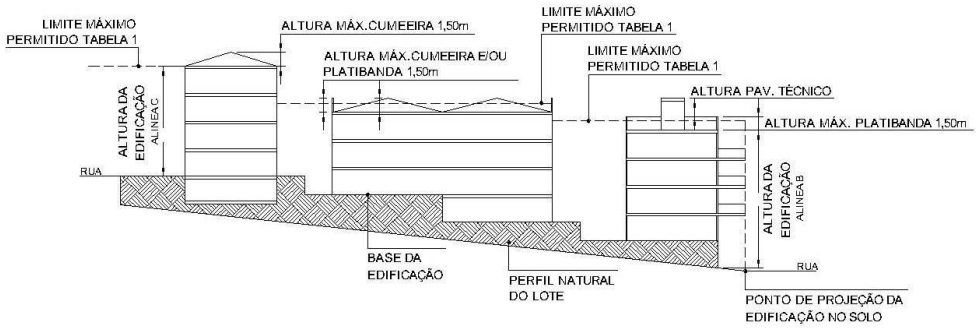
Art. 9°. As Áreas Protegidas são porções do território municipal, delimitadas no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, que integram a respectiva Macrozona e apresentam diferentes formas e graus de proteção e preservação ambiental, abrangendo os seguintes tipos:

I. Áreas de Preservação Permanente, conforme definidas pelo Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 4.771/65), bem como aquelas estabelecidas no art. 268 da Constituição Estadual, existentes em áreas não parceladas;
II. Áreas destinadas à proteção do patrimônio natural, histórico, cultural, paisagístico, arquitetônico e arqueológico, identificadas ou que venham a ser identificadas, especialmente o imóvel e respectiva edificação que abriga a Casa de Cultura, o Sitio Arqueológico Sambaqui da Tarioba e o Parque Municipal;
III. Áreas abrangidas por Unidades de Conservação criadas, ou que venham a ser criadas, pelo Município, pelo Estado ou pela União, em especial a Reserva Biológica da União (Unidade de Conservação Federal), a APA - Área de Proteção Ambiental do Rio São João (Unidade de Conservação Federal) e as Unidades de Conservação Municipal: APA- Área de Proteção Ambiental da Lagoa de Iriry; Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE de Itapebussus: Parque Natural Municipal dos Pássaros e Monumento Natural dos Costões Rochosos;
IV. Área de Corredores Ecológicos.

Art. 10 - Os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno deverão seguir parâmetros específicos.

§ 1°. Os parâmetros a serem estabelecidos serão os seguintes:
I. Tipo de atividade e uso permitido de acordo com a Tabela I desta Lei;
II. Dimensões dos lotes - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e a área mínima do lote será de 360.00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), exceto os que atendam ao art. 107, inciso II da Lei Complementar 004/2006.
III. Taxa de ocupação dos lotes - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
IV. A altura da edificação – é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida do nível da última laje de cobertura do pavimento útil, podendo a platibanda e/ou cumeeira ter altura de, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta laje sem ser computada. (redação dada pela Lei Complementar 41/2014)
a) Terrenos planos terão altura máxima considerada em relação ao nível da testada do terreno.
b) Terrenos em aclive terão como altura máxima a mesma altura permitida no nível da testada do lote em qualquer nível do terreno (figura 1).

FIGURA 1 (alterada pela LC 41/2014)



c) Terrenos em declive terão como altura máxima considerada àquela medida a partir do nível médio da testada do lote, não sendo considerados para efeito da altura máxima os níveis negativos das edificações.
d) Terrenos com testada inclinada em relação ao logradouro terão como altura máxima a média da altura da testada do lote em relação ao logradouro.
V. Afastamentos das divisas do lote - é a distância mínima perpendicular entre as divisas e a edificação;
VI. Coeficientes de aproveitamento dos lotes – é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

VII. Taxa de permeabilidade - é o percentual da área livre do terreno, sem ocupação, sem pavimentação e que deve ser mantida permeável.
VIII. Vagas de estacionamento - vagas para veículos automotores, carga e descarga.

§ 1°. As edificações inseridas nas áreas definidas no artigo 87, inciso III da Lei Complementar 004/2006 têm diretrizes para o uso e ocupação do solo previstas nos planos de manejo das Unidades de Conservação.

§ 2°. As Áreas de Especial Interesse, listadas no artigo 107 da Lei Complementar 004/2006, serão submetidas a regime específico, parâmetros urbanístico-ambientais e formas de controle do uso e ocupação do solo que prevalecerão sobre os controles e parâmetros fixados nesta Lei, para a zona ou zonas que as contenham.

CAPITULO II
Do Zoneamento

Art. 11. A Macrozona Urbana do Município de Rio das Ostras, definida pelo Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, fica dividida nas seguintes zonas de uso conforme o Anexo I desta Lei:
I. Zona Central - ZC;
II. Zona Residencial - ZR;
III. Zona de Comércio e Serviços - ZCS;
IV. Zona de Uso Misto - ZUM;
V. Zonas Industriais (redação pela Lei 1768/2012)
VI. Zonas de Unidade de Conservação - ZUC;
VII. Zonas de Habitação de Interesse Social ZHIS; e
VIII. Zona de Expansão Urbana - ZEU;
IX. Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente - ZEIMA 1

§ 1º Para critério de delimitação das zonas estabelecidas nos incisos do caput deste artigo, os lotes de terreno com testada para os logradouros que as delimitam serão parte integrante das respectivas zonas.
§ 2º Nos lotes de esquina prevalecerá, para efeitos de delimitação da zona, a menor testada do lote para o logradouro que delimita a zona.
§3 ° Nas Zonas ZCS1, ZCS2, ZUM1 e ZUM2, prevalecerá sempre as regras de zoneamento das mesmas, salvo quando houver confrontação com os limites estabelecidos para a ZR3.

Art. 12. A Zona Central - ZC, centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter turístico e cultural conforme o Anexo I desta Lei.

Parágrafo único - A Zona Central - ZC delimita-se pela poligonal iniciada na Praça Pereira Câmara, seguindo por esta a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Bento Costa Júnior. Seque por esta a sul até a Rua Jandira Pimentel. Segue por esta a leste até a Avenida Linda. Segue por esta a sul até a Área de Preservação Permanente (APP) do Rio das Ostras. Segue contornando a APP até a Av. Castelo Branco. Segue por esta a Oeste até a Rua Izarina Lourenço. Segue por esta a noroeste, continuando pela Av. Cristóvão Barcelos até a Praça Pereira Câmara, fazendo o fechamento desta zona. Excluem-se os lotes pertencentes às ZR3, ZCS2 e APP do Rio das Ostras.

Art. 13. As Zonas Residenciais - ZR, segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo são as seguintes:
I. Zona Residencial Um - ZR-1;
II. Zona Residencial Dois - ZR-2;
III. Zona Residencial Três - ZR-3;
IV. Zona Residencial Quatro - ZR-4;
V. Zona Residencial Cinco - ZR-5;
VI. Zona Residencial Seis - ZR-6 e
VII. Zona Residencial Sete - ZR-7.

§ 1°- A Zona Residencial Um - ZR-1 delimita-se pela:

I. Poligonal iniciada na Estrada do Palmital, seguindo por esta, contornando o loteamento Jardim Patrícia até a Estrada Serramar – RJ 162. Segue a sul por esta, contornando o perímetro urbano até a Rua Acre (Cinturão Verde), seguindo por esta a sul até a Av. Rio Branco, seguindo por esta a leste até a Rua Fernando de Noronha (excluídos os lotes do loteamento Extensão do Bosque). Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106, segue por esta a oeste até o fechamento do polígono na Estrada do Palmital. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Estrada do Palmital, Estrada Serramar – RJ 162 e suas marginais, Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106 e suas marginais, Rua Santa Catarina, Av. José Davi (excluídos os lotes no trecho compreendido entre a Alameda Campomar e o Canal de Medeiros), Av. Serramar, Rua X,Rua Domingos Francisco da Mota, Rua Abel Siqueira, ZR3
do Canal de Medeiros, Estrada das Palmeiras, Av. Rio Branco e Rua Acre (Cinturão Verde); (redação pela LC 41/2014)

II. Poligonal iniciada na Rua Cantagalo (Operário) seguindo por esta a leste até encontrara Rua Gertrudes Sabino dos Santos. Segue per esta a sul até a Rua Leme (exclusive), segue por esta a oeste, contornando o campo de futebol até o encontro com a Rua Francisco Ivanilson Guimarães de Barros. Segue por esta a sul até a Rua Campista. Segue por esta a oeste até a Rua Duque de Caxias, segue a norte até a esquina com a Travessa Iguaçu. Segue por esta a oeste até a Rua Paranaíba. Segue por esta a sul até a Rua Guaporé. Segue por esta a oeste até a Rua Uruguai. Segue por esta (exclusive) a norte até o fechamento do polígono no encontro com a Rua Cantagalo;

III. Poligonal iniciada na ponte da Rodovia Amaral Peixoto sobre o Rio das Ostras (Nova Esperança) seguindo a sul pelas avenidas Beira Rio e Linda, excluindo os lotes confrontantes que margeiam o rio, até a Rua Sebastião Ribeiro de Souza. Segue por esta a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue a oeste até a Rua Bangu (exclusive). Segue por esta a norte até a Rua Inajara (exclusive), segue por esta a sul até a Rua Daniel Carlos Vidal (exclusive),segue por esta a oeste até a Avenida Amazonas (exclusive). Segue por esta a sul pela Rua Gualberto David Pereira, pela Rua Dilma Madeira dos Santos e Rua dos Tucanos. Segue contornando o perímetro urbano, Rua Ari Marins, Rua Jorge Ricardo da Mata, Rua Santo Antônio, Rua Santa Mônica, Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário), excluindo os lotes confrontantes, Rua Benedito Barroso. Segue a sul margeando a área de preservação ambiental junto ao Rio das Ostras até o fechamento do polígono no encontro com a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Serão excluídos os lotes confrontantes à Rua Inajara, Rua Bangu, Rua Três Marias, Avenida Amazonas, Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário), Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106 e suas marginais, com a área de preservação permanente do Rio das Ostras, Canal das Corujas e suas ruas marginais.

§ 2º - A Zona Residencial Dois - ZR-2 de limita-se pela poligonal iniciada na Rua Fernando de Noronha, seguindo a norte por esta (englobando apenas os lotes do Loteamento Extensão do Bosque) até a Rua Rio Branco. Segue a oeste por esta até a Rua Acre (Cinturão Verde). Segue por esta a norte até o limite da área urbana. Segue a leste contornando a área urbana até a Rua Duque de Caxias (Operário). Segue por esta a leste, Rua Dilma Madeira dos Santos, Rua Gualberto David Pereira até a Av. Amazonas. Segue a norte por esta até a Rua Daniel Vidal. Segue a leste por esta até a Rua Inajara. Segue a norte por esta até a Rua Bangu . Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Sebastião Ribeiro de Souza. Segue por esta a oeste até a Av. Linda. Segue por esta a o este até a Rua Jandira M. Pimentel. Segue por esta a oeste até a Rua Bento Costa Júnior. Segue por esta a norte até a Rod. Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a oeste até a Rua Fernando de Noronha, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Rua Rio Branco, Rua Acre (Cinturão Verde). Av. Brasil, Av. Amazonas, Av. Novo Rio das Ostras, Rua Bangu, Rua Inajara, Rod. Amaral Peixoto - RJ 106 e os lotes pertencentes à ZR7, ZR3, ZR1 e ZC.

§ 3° - A Zona Residencial Três - ZR-3 compreende os lotes confrontantes e/ou as ruas marginais nas orlas marítima. Rio das Ostras, Rio Jundiá, Rio Iriry, Canal das Corujas e Canal dos Medeiros, de limitando-se também pela poligonal iniciada na Av. Miramar (Loteamento Jardim Miramar), seguindo a norte até a Rodovia Amaral Peixoto RJ 106. Segue por esta até a Praça Pereira Câmara. Segue a sul até a orla. Segue por esta até a Av. Miramar, fazendo o fechamento

desta poligonal, excluindo-se desta área todos os lotes confrontantes com a Rodovia Amaral Peixoto RJ*106,* bem como os lotes inseridos nas zonas de Unidade de Conservação - ZUCs e Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente 1 ZEIMA 1, que possuem legislação especifica.

§ 4º A Zona Residencial Quatro - ZR - 4 de limita-se pela poligonal iniciada na Av. Rotary Club (Loteamento Colinas), seguindo a leste até a Rua Sabiá. Segue por esta a sul, pela Rua Maria Amália até o Rio das Ostras. Segue a norte, margeando o Rio das Ostras até a Av. Rotary Club, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Av. Rotary Club (ZR-3) e com o Rio da s Ostras (ZR3) e com o Monumento Natural dos Costões Rochosos (ZUC 3).

§ 5° - A Zona Residencial Cinco - ZR-5 delimita-se pela poligonal iniciada na Av. Costazul, seguindo a sul e a oeste pelo limite da ZUC 3 até a Rua Jéferson de Góes. Segue por esta a oeste até o Rio das Ostras, segue o Rio das Ostras a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta até a Rua Belo Horizonte (Jardim Bela Vista). Segue por esta a leste contornando a ZUC1 até a Av. Costazul, fazendo o fechamento desta zona. Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 3 E APP (Boca da Barra), ZR-3, ZR-7 e ZCS 1, compreendendo também os Núcleos Urbanos 1 (Rocha Leão), 2 (Mar do Norte) e 3 (Cantagalo), excluídos os lotes pertencentes às ZE 2 (Renomeada pela LC 41/2014), ZUM 2, ZCS 1 e ZUC 4.

§ 6º - A Zona Residencial Seis - ZR-6 delimita-se pela poligonal iniciada a sul pela faixa que corresponde à ZCS 1 - Rodovia Amaral Peixoto RJ 106, a oeste com o Rio das Ostras, a norte com a linha limítrofe do perímetro urbano junto aos limites do Loteamento Residencial Praia Âncora e a leste com Rio Jundiá, excluindo-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZCS 1, ZUM 1, ZUM 2 e ZUC.2 - Parque Natural dos Pássaros e ZR 3.

§ 7° - A Zona Residencial Sete- ZR-7 corresponde às áreas constituídas por partes dos Loteamentos Costazul, Novo Rio das Ostras e Extensão do Novo Rio das Ostras, conforme descrição a seguir:
I. - Loteamento Costazul - Quadras 06, D7A, D7B e D8; quadra 04, exceto os lotes 1 a 7; lotes ímpares, no intervalo entre os lotes 25 e 75 da quadra D3 com testada para a Rua Luiz Carlos Pecegueiro do Amaral; lotes com testada para a rua lsa da quadra D5;
II. - Loteamento Novo Rio das Ostras - Lotes 1 a 13 da quadra At; lotes 4, 11, 12, 32, 33 e 34 da quadra As;
- Loteamento Extensão do Novo Rio das Ostras Quadras 6, 9, 11, 12 e 14; lotes com testada para a Rua Educador Paulo Freire e Av. Amazonas da quadra 4; lotes 1, 2, e 3 da quadra 7; lotes 1 a 22 e 26 a 44 da quadra 8; lotes 1, 2, 3, 9, 10 e 11 da quadra 10; lotes 3 a 24 da quadra 13, lotes 1 a 8 da quadra Ay.

Art. 14. As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS compreendem os lotes confrontantes ao longo de rodovias ou grandes eixos viários, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte e natureza, sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

§ 1º. A ZCS1 compreende a:
I. Estrada Serramar;
II. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Ponte sobre o Rio das Ostras e a divisa com o Município de Macaé;
III. Rodovia Eng° Luiz Gonzaga Q. Tannus (Estrada do Contorno);
IV. Eixo viário da Rua Santa Mônica (Nova Cidade) a Rod. Eng° Luiz Gonzaga Q. Tannus;
V. Estrada Prof. Leandro Faria Sarzedas (Renomeada pela Lei 1844/2014)
VI. Avenida Bandeirantes;
VII. Avenida Jane Maria Martins; e
VIII. Avenida das Casuarinas.

§ 2º. A ZCS 2 compreende a:
I. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a divisa com o Município de Casimiro de Abreu e a Ponte sobre o Rio das Ostras; e
II. Alameda Campomar.

Art. 15. As Zonas de Uso Misto compreendem áreas de ocupação mista, com média densidade habitacional, caracterizadas como apoio às zonas residenciais e zona comercial e serviço, que se subdividem em:

I. Zona de Uso Misto Um – ZUM – 1, que se limita pelas seguintes Ruas e Avenidas:
a. Avenida Serramar;
b. Avenida Brasil;
c. Avenida Amazonas (Balneário Remanso e Nova Cidade);
d. Avenida Novo Rio das Ostras;
e. Avenida Governador Roberto Silveira;
f. Avenida Ouro Verde;
g. Avenida Cidade de Campos;
h. Avenida Brasília (excetuando-se lotes da APA da Lagoa do Iriry);
i. Rua das Dálias;
j. Rua das Camélias;
k. Rua das Flores;
l. Rua dos Lírios;
m. Rua das Acácias;
n. Rua São Judas Tadeu;
o. Avenida José Davi, no trecho compreendido entre a Alameda Campomar e o Canal de Medeiros; (Redação dada Pela LC 41/2014).
p. Estrada do Palmital.

II. Zona de Uso Misto Dois – ZUM – 2, que compreende as seguintes Ruas e Avenidas:
a. Rua Cinturão Verde / Rua Acre;
b. Avenida Almirante Heleno Nunes;
c. Avenida Rotary Club (da Rua Heleno Nunes até a Ponte Colinas);
d. Rua Julieta Viana;
e. Rua Bangu (Liberdade);
f. Avenida Inajara (Nova Cidade);
g. Rua Três Marias (Nova Cidade);
h. Rua Abel Siqueira (Recanto);
i. Rua Santa Catarina (Cidade Praiana);
j. Rua Domingos Francisco Mota;
k. Rua X (Extensão Serramar);
l. Rua Niterói (Jardim Mariléa);
m. Rua Bom Jardim; (Redação dada Pela LC 41/2014)
n. Rua Nova Iguaçu; (Redação dada Pela LC 41/2014)
n. Albano D. Guimarães (Mar do Norte);
o. Rua Ney Felippes Oliveira (Mar do Norte);
p. Avenida “1” (Balneário das Garças);
q. Rua Henrique Sarzedas (Rocha Leão); e
r. Rua Isolina Almeida (Rocha Leão);

Art. 16 As Zonas Industriais – ZI’s, cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica, compreendem: (Redação dada pela LEI Nº 1768/2012)

I. Zona Industrial Um – ZI – 1 – correspondente a área delimitada pelo Rio Imboassica, Rodovia RJ –106 e divisas laterais e de fundos com a Fazenda Sonda Participações e Incorporações Societária LTDA, de acordo com o mapa de zoneamento anexo que substitui o Anexo I da Lei Ordinária nº 1.471/2010. (Redação dada pela LEI Nº 1768/2012)

II. Zona Industrial Dois – ZI – 2 - correspondente a área do loteamento Bairro Imperial e os lotes inscritos numa faixa de 300 m (trezentos metros) da Rodovia RJ –106, entre a Estrada da Praia (Rua Albano D. Guimarães) em Mar do Norte e a Avenida “1”, no Balneário das Garças. (Redação dada pela LEI Nº 1768/2012)

Art. 17. As Zonas de Unidade de Conservação – ZUC – cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica:

I. Zona de Unidade de Conservação Um – ZUC 1 – APA da Lagoa de Iriry;
II. Zona de Unidade de Conservação Dois – ZUC 2 – Parque Natural Municipal dos Pássaros;

III. Zona de Unidade de Conservação Três – ZUC 3 – Monumento Natural dos Costões Rochosos
IV. Zona de Unidade de Conservação Quatro – ZUC 4 – ARIE de Itapebussus.

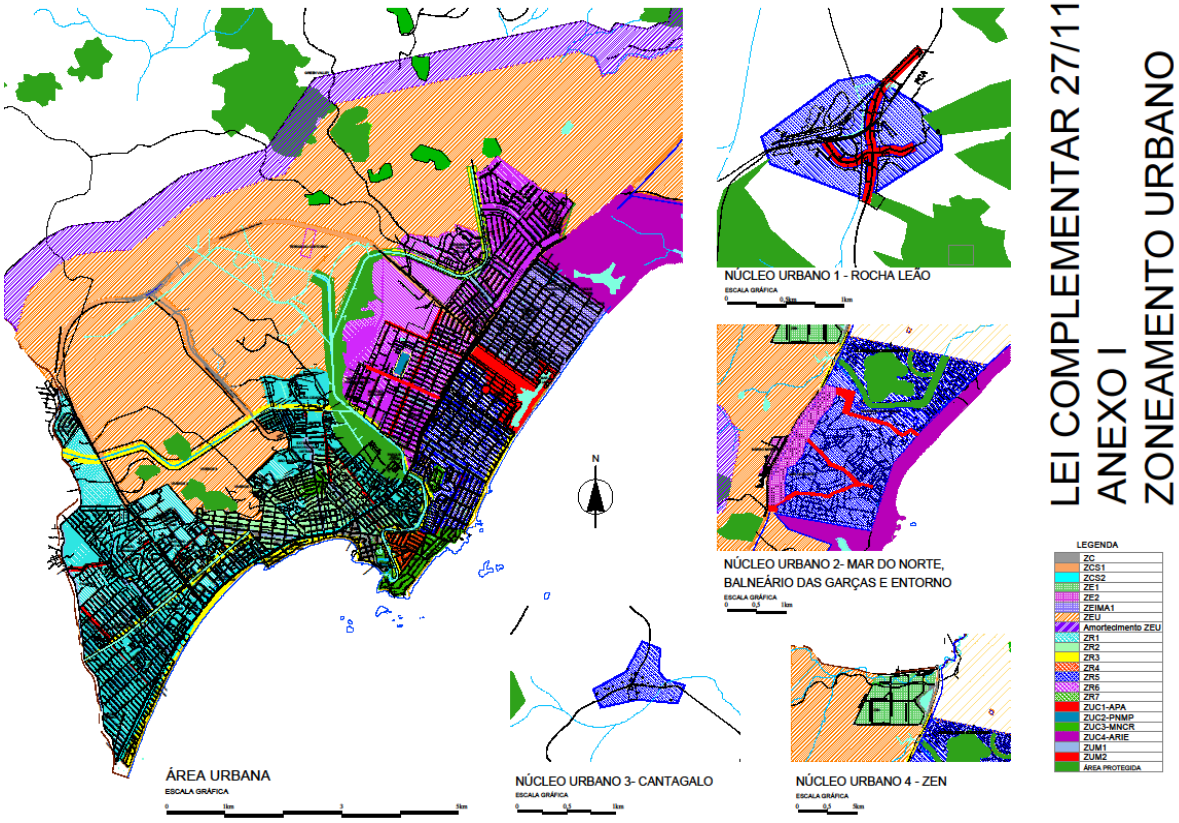
Art. 18. Zonas de Habitação de Interesse Social – ZHIS compreendem as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As edificações de interesse social são todas aquelas que por apresentarem características especificas inerentes às demandas da população de baixa renda, necessitarão de regulamentos compatíveis a sua realidade para o controle das edificações. Os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno serão estabelecidos por legislação específica.

Art. 19. Zonas de Expansão Urbana – ZEU

Parágrafo único. Seus limites são os definidos no anexo II da Lei Complementar no 004/2006.

Art. 20. Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente – ZEIMA 1.



(anexo alterado pela LC 41/2014)

Seção 1
Das Categorias de Uso

Art. 21. A área mínima do lote é fixada em 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) na área urbana e em 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) na área de expansão urbana.

Parágrafo único. Ficam revogadas as disposições da Lei 919/2005, no que conflitarem com o Plano Diretor, especialmente quanto aos limites da Área de Expansão Urbana, quanto aos limites da Zona de amortecimento, e dimensões dos lotes para a formação de sítios de recreio, e em relação à área de expansão urbana dos núcleos urbanos 01(Rocha Leão) e 03 (Cantagalo), de que tratam os parágrafos 1º e 2º, do artigo 86, e ainda no que concerne às Áreas Protegidas, conforme o artigo 87, ambos da Lei Complementar 004/2006.

Art. 22. As atividades urbanas, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto à natureza em:
I. perigosas – aquelas que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
II. nocivas – aquelas que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
III. incômodas – aquelas que possam produzir ruídos; trepidações; gases; poeiras; exalações ou conturbações no tráfego; sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada; alteração negativa da paisagem urbana e que possam causar incômodos à vizinhança; e
IV. adequadas – aquelas que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 23. Os estabelecimentos de uso não residencial serão classificados de acordo com o porte da edificação, expresso em área total construída, conforme a seguinte classificação:
I. **pequeno porte:** até 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
II. **médio porte:** acima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) a 900,00 m² (novecentos metros quadrados);
III. **grande porte:** acima de 900,00 m² (novecentos metros quadrados).

Art. 24. Para efeito da presente lei, os usos Residenciais terão a seguinte classificação:
I. Residencial Unifamiliar – quando no lote existir ou vier a ser construída uma única unidade residencial;
II. Residencial Multifamiliar – quando no lote existir ou vier a ser construída uma edificação residencial com mais de 1 (uma) unidade residencial;
III. Grupamento de Edificações:
a. Grupamento de Edificações Unifamiliares - quando no lote existirem ou vierem a ser construídas mais de uma edificação unifamiliar;
b. Grupamento de Edificações Multifamiliares - quando no lote existirem ou vierem a ser construídas mais de uma edificação multifamiliar;
c. Grupamento de Edificações Misto – quando no lote existirem ou vierem a ser construídas edificações com uso residencial e não residenciais.

Art. 25. A aprovação para construção de Grupamento de Edificações Residenciais e misto, com mais de 120 (cento e vinte) unidades residenciais dependerá de elaboração de Estudo de Impactos de Vizinhança e do seu respectivo Relatório (EIV/RIV), que será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de acordo com a Lei Federal nº 10.257/01 e da Lei Complementar nº 005/2008 - Código de Meio Ambiente.

Art. 26 – Lotes com 24 unidades residenciais, ou mais, deverão atender aos seguintes parâmetros (Redação dada pela LC 41/2014)
I. Ter calçadas com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), de um dos lados da via interior para veículos;

II. A via interior para veículos deve ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros);
III. Ter área de uso comum (área verde ou de recreação), na proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento habitável, ser contínua, permitir a inscrição de circunferência com raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), ter acesso através de partes comuns e não dar acesso e/ou ventilação ao local de armazenamento de lixo ou de resíduos.
IV. Ter arborização da área livre na proporção de uma muda para cada 120,00 m² de terreno.
V. Poderão haver apenas dois acessos de veículos, de serviço e social, que deverão ser recuadas em 5,00m cinco metros), no mínimo, em relação à testada do lote. (incluído pela LC 41/2014)

Art. 27. Para efeito desta Lei, os usos para atividade comercial terão a seguinte classificação:
I. **Atividade Comercial Varejista Local** – atividades voltadas para a comercialização de produtos de consumo diário, em instalações de pequeno porte e localização compatível com o uso residencial, conforme lista a seguir:
a. Açougue;
b. Antiquário;
c. Armarinho;
d. Boutique;
e. Confeitaria;
f. Ervanário;
g. Farmácia;
h. Farmácia de manipulação;
i. Feira livre;
j. Floricultura;
k. Joalheria;
l. Jornais e revistas;
m. Livraria;
n. Loja de animais domésticos;
o. Loja de informática;
p. Mercearia;
q. Padaria
r. Papelaria;
s. Peixaria;
t. Perfumaria;
u. Produtos fotográficos;
v. Objetos de arte;
w. Quitanda;
x. Sapataria;
y. E assemelhados...
A comercialização de tintas assemelhados e assessórios para pintura (incluído pela Lei 1828/2014)

II. **Atividade Comercial Varejista em Geral** – atividades voltadas para comercialização de produtos de consumo eventual e de instalações de médio porte, não convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir:
a. Loja de mobiliário e eletrodoméstico;
b. Loja de materiais de construção;
c. Loja de ferramentas e ferragens;
d. Peças e acessórios para veículos;
e. Magazines;
f. Instrumentos musicais;
g. Loja de descartáveis;
h. Loja de eletroeletrônicos;
i. Locadora e Revendedora de automóveis;
j. Loja de tecidos;
k. Loja de Artesanato;
l. Ótica;
m. E assemelhados

A comercialização de tintas assemelhados e assessórios para pintura (incluído pela Lei 1828/2014)

III. Comercial Varejista de Grande Porte
a. Horto-mercado;
b. Supermercado;
c. Shopping;
d. Centro Comercial;
e. Madeireira e assemelhados;
f. E assemelhados.
A comercialização de tintas assemelhados e assessórios para pintura (incluído pela Lei 1828/2014)

IV. Atividade Comercial Atacadista – atividades voltadas para comercialização não varejista com instalações de médio e grande porte e que por suas peculiaridades venham causar incômodo ou oferecer riscos à segurança e a saúde das pessoas, ao meio ambiente, ou promovam impactos de vizinhança que comprometam a urbanidade e a qualidade de vida em sua área de influência.

a. Depósito de material de construção bruto, a granel, com necessidade de beneficiamento (ex. brita, areia, telha, vergalhão madeira, cimento, etc.);
b. Armazéns de estocagem de produtos alimentícios; e
c. Entreposto de mercadorias;
d. E assemelhados

Art. 28. Para efeito da presente lei, os usos Atividade de Prestação de Serviços terão a seguinte classificação:
I. Atividade de Serviços Locais – atividade voltada para a prestação de serviço pessoais, de alimentação, de consertos e reparos domésticos de pequeno porte e características compatíveis e convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir:
a. Sapateiro;
b. Alfaiate;
c. Salão de beleza;
d. Escritório de profissionais liberais;
e. Consultório médico e odontológico;
f. Locadora de vídeo;
g. Terminal eletrônico;
h. Agência de viagem;
i. Copiadora e plotadora;
j. Relojoaria;
k. Laboratório fotográfico;
l. E assemelhados.

II – Atividade de Serviços Gerais – atividades voltadas para o atendimento a necessidades eventuais da população, assim compreendidas:
a. **Serviços de Apoio** – instituição bancária, lavanderia de pequeno porte, academia em geral, oficina de bicicleta, oficina de eletroeletrônicos, borracharia, vidraçaria, laboratórios de análises clínicas e químicas, oficina de reparo de motores, lava-jato, oficina de serviços mecânicos, lanternagem e pintura de veículos automotores;
b. **Serviços de Hospedagem e de Alimentação** – pensão, pousada, pensionato, hotel, apart-hotel, bar, lanchonete, restaurante, pizzaria, sorveteria, pastelaria, casa de festas e recepção. (redação dada pela Lei 1817/2013)
b. **Serviços de Diversões** – cinema, teatro, clube esportivo e recreativo, instalações esportivas, praças de esportes, casa de show, danceteria, casas lotéricas, casa de festas e assemelhados.

Art. 29. Para efeito da presente lei os usos de Atividades Especiais que por suas peculiaridades de oferecer riscos à segurança e à saúde das pessoas, ao meio ambiente, ou que promovam impactos de vizinhança que comprometam a urbanidade e a qualidade de vida em sua área de influência, terão a seguinte classificação:

I. Comercial Especial – Manuseio ou estocagem de produtos e materiais radioativos, tóxicos, patogênicos, inflamáveis e corrosivos que ofereçam riscos ao meio ambiente ou causam incômodos à urbanidade e à vizinhança, conforme lista a seguir:

a. Depósito de inflamáveis;
b. Depósito de materiais para reciclagem;
c. Posto de combustíveis;
d. Posto de revenda de GLP;
e. Posto de revenda de pesticidas e agrotóxicos;
f. Loja de fogos de artifício;
g. Ferro-velho;
h. Reciclagem de materiais que utilizem produtos que ofereçam riscos ao meio ambiente; e
i. Loja de produtos agrícolas
j. E assemelhados

II. Atividade de Serviços Especiais – Atividades que venham causar impactos à urbanidade e ao conforto da vizinhança necessitando, portanto, de localização especial, conforme lista a seguir:

a. Heliponto, aeródromo;
b. Torres de antena;
c. Parques de diversão;
d. Circos;
e. Eventos de grande porte como: musicais, feiras, rodeio;
f. Garagens de caminhões e ônibus;
g. Terminais de carga/descarga;
h. Ginásios;
i. Estádios;
j. Auditórios;
k. Zoológico;
l. Grandes eventos esportivos como: motocross, kart, jipe;
m. Motel;
n. Camping;
o. Serviço de dedetização e assemelhados;
p. Gráfica e tipografia
q. E assemelhados

III. Atividade Industrial de Bens e Serviços - Atividades voltadas à extração, beneficiamento ou transformação, manufatura, montagem e manutenção de instalações e equipamentos, armazenamento e transporte de materiais que, indistintamente ao seu porte, por suas características venham causar impactos ao meio ambiente, à urbanidade e à vizinhança, assim compreendidas:

a) Industrial de Baixo Impacto – indústrias que podem conviver com o uso residencial, tais como: lavanderia industrial, tornearia, tecelagem e confecção, produtos farmacêuticos – beneficiamento e transformação, produtos alimentares artesanais, eletroeletrônicos, usinagem, marmoraria, carpintaria, marcenaria, serralheria, serraria, fabricação de artefatos de cimento, e assemelhados;

b) Industrial de Médio e Grande Impacto – indústrias que não podem conviver com uso residencial, por causar incômodo, tais como:
beneficiamento e estocagem de pedras e areias, beneficiamento de leite, beneficiamento de plásticos e borracha, beneficiamento ou transformação de produtos químicos, matadouros, frigoríficos, veículos e máquinas, têxtil, oficina de caldeiraria e pintura, e assemelhados.

IV. Institucional – estabelecimentos, espaços ou instituições destinadas à educação, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública, conforme lista a seguir:

a. Posto de concessionária de serviço público, Escola, Museu, Biblioteca;
b. Posto de Saúde, Pronto Socorro, Clínica, Administração Pública, Asilo, Casa de Repouso, Sanatório, Ambulatório, Repartição Pública; e
c. Templo Religioso;
d. E assemelhados

Art. 30. As atividades de Serviços Especiais, por seu porte e característica impactante ao meio ambiente, à economia do município, à segurança e conforto dos usuários e vizinhança, tais como: estádios e ginásios de esporte, hospitais, universidades, terminais de cargas, campos de pouso ou aeroportos, terminais rodoviários, cemitérios, quartéis militares e delegacias policiais, terão sua localização excecionalmente autorizada pela Prefeitura Municipal, mediante aprovação do Poder Legislativo Municipal.

Art. 30A Os sistemas transmissores serão autorizados em quaisquer zonas onde houver comprovação da necessidade de instalação no local pleiteado, mediante a apresentação de estudo técnico para este fim, e ART de responsabilidade técnica pelo estudo. (Incluído pela Lei Complementar 41/2014)

Art. 31. Serão mantidos os usos e atividades exercidas desde que já licenciadas ou protocolizadas, até a data de provação desta Lei, desde que não se caracterize como impactante ou de risco potencial ao meio ambiente, a segurança e a vida das pessoas.

Art. 32. As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas em que forem construídas.

Art. 33. No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolizados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

Parágrafo único. Nos expedientes administrativos a que se refere o caput deste artigo, um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta Lei.

Art. 34. Será permitida a mudança de uso, com alteração física ou não da edificação, desde que verificada a conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo e Código de Obras.

§1º - Para efeito deste artigo deverá ser solicitada a mudança de uso ao órgão competente com apresentação de projeto de arquitetura com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos.

§2º - deverão apresentar projeto para aprovação de transformação de uso as seguintes atividades:

I. Posto de serviços e revenda de combustíveis e lubrificantes;
II. Distribuidoras de gás;
III. Armazenagem e comércio de explosivos e produtos inflamáveis. inclusive tintas;
IV. Casas de festas de diversões e clubes;
V. Assistência médica ou veterinária com internação;
VI. Estabelecimentos de hospedagem;
VII. Instituições bancárias, educacionais e religiosas;
VIII. Demais edificações com área construída acima de 900.00m2;

Seção 2
Da Taxa de ocupação

Art. 35. Nas Zonas Residenciais deverá ser obedecida a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento).

Art. 36. Na construção de edificações nas Zonas de Comércio 1 e 2 (ZCS1, ZCS2) como também nas Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM1 e ZUM2), os limites impostos de taxa de ocupação e afastamentos laterais e fundos, desta Lei, se darão a partir da altura de 8,00 (oito) metros.

(redação dada pela Lei Complementar 30/11 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011))

Art. 37. As projeções de elementos decorativos, jardineiras e da área das varandas em balanço não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação.

Art. 38. As edificações poderão apresentar varandas em balanço, nos pavimentos superiores, com profundidade máxima de 4.00 (quatro metros), podendo ocupar toda a extensão da fachada obedecido o afastamento mínimo estabelecido para a respetiva zona.

Art 39. A ocupação das coberturas, onde forem permitidas, será no Máximo de 60% da área do pavimento imediatamente inferior.

§ 1°. Nas Zonas de Uso Misto - ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso misto, esta terá a altura máxima de 16,00m.
§ 2°. Nas Zonas de Uso Misto - ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso exclusivamente residencial, está terá a altura máxima de 18.00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% do pavimento, imediatamente inferior.

Seção 3
Da altura das edificações

Art. 40. Em todo o município deverá ser obedecida altura máxima de 25.00m (vinte e cinco metros).

§ 1°. O pavimento técnico não terá sua altura computada para altura máxima da edificação, respeitados os parâmetros da tabela 1.

§ 2º. Os excedentes às regras estabelecidas neste artigo deverão atender ao disposto nos artigos 124 e 125 da Lei Complementar nº. 004/2006, que versam sobre a transferência do direito de construir e a outorga onerosa, respetivamente.

Art. 41. A altura máxima de qualquer edificação situada nos lotes que tenham pelo menos uma das faces voltadas para a orla marítima, de lagos, lagoas e rios, será de 8,00m (oito metros).

Art. 42 – O Pavimento de Uso Comum (PUC), terá sua altura computada apenas para efeito do cálculo dos afastamentos, e nunca na altura total da edificação para cálculo da taxa de ocupação, desde que: (redação dada pela LC 41/2014)

I. Constitua parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de lazer e recreação, de administração e de estacionamento. (redação dada pela LC 41/2014)
II. Nele não contenha unidade habitacional. (redação dada pela LC 41/2014)
III. As áreas construídas fechadas não ultrapassem 40% (quarenta por cento) da projeção do pavimento superior. (redação dada pela LC 41/2014)
IV. A altura total da edificação não ultrapasse a altura máxima permitida em cada zona. (incluído pela LC 41/2014)
V. Se limite à projeção da edificação. (incluído pela LC 41/2014)
VI. Se limite à altura de 4,50 m. (incluído pela LC 41/2014)

Seção 4
Dos Afastamentos

Art. 43. Em todo o município, com exceção da ZCS2, deverá ser obedecido o afastamento expresso na tabela desta Lei. (redação dada pela Lei Complementar 30/11 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) (parcialmente revogado por incompatibilidade pela Lei 1768/2012)

Parágrafo único. Nas edificações de uso não residencial ou misto, será permitida a construção de marquise com no máximo 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o afastamento frontal.

Art. 44. As edificações em lotes confrontantes às estradas municipais, estaduais e federais, obedecerão ao afastamento mínimo de 3.00m (três metros), a contar dos limites da faixa de domínio, sem prejuízo do disposto no Art. 4°, III, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79, com exceção para ZCS - 1, ZI - 2 e ZEU, que terão afastamento frontal mínimo de 5.00 m (cinco metros). (Redação dada pela Lei 1768/2012)

Art. 45. - Fica permitida, em todas as Zonas, a construção de pavimento em subsolo e semienterrado, desde que:

I. Destinado exclusivamente para estacionamento e compartimentos voltados à manutenção da edificação: respeitando a taxa de permeabilidade; o afastamento frontal de acordo com a Tabela I; os afastamentos laterais e fundos de, no mínimo, 1.50 m (metro e cinquenta centímetros).

II. O piso do pavimento imediatamente superior (térreo) fique abaixo da cota + 1.50 (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto médio do nível do terreno, correspondente à área edificada, conforme figuras 2 e 3.

FIGURA 2

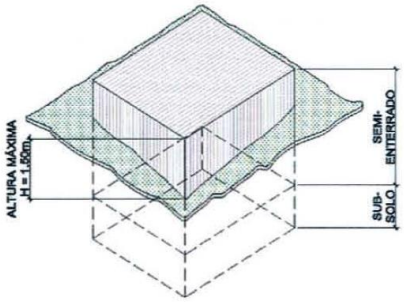
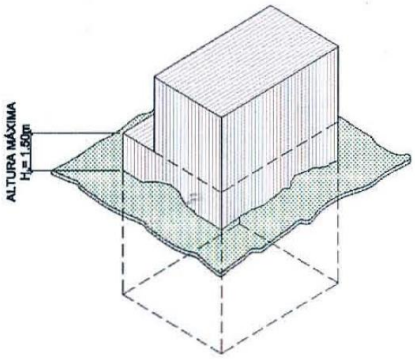


FIGURA 3



Art. 46. As edificações deverão obedecer aos afastamentos mínimos de 1/5 (um quinto) da altura total da edificação e nunca inferior a 3.00m (três metros) de afastamento frontal e 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e fundos.

§1°. Nas zonas residenciais fica permitida a construção sobre as divisas laterais e fundos, nas condições das alíneas deste parágrafo, desde que atenda às dimensões dos prismas de ventilação e iluminação constante no Código de Obras, respeitado o afastamento frontal mínimo de 3.00m (três metros).

I. laterais - construção sobre divisa de no máximo1/3 (um terço) até a altura máxima de 8.00m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno; e

II. fundos - construção sobre divisa de no máximo 2/3 (dois terços) até a altura máxima de 4,5m (quatro vírgula cinco metros) ou 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8.00 m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno.

§ 2º Fica permitida nas ZCS1 E ZCS2, ZUM 1 e 2, a taxa de ocupação livre até a altura de 8.00 (oito) metros, quando este pavimento destinado exclusivamente a atividade não residencial, respeitando o afastamento frontal constante da tabela I desta Lei e o caput deste parágrafo a

partir da altura de 8,00 (oito) metros. (redação dada pela Lei Complementar 30/11 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011))

§ 3º. Nas zonas residenciais, as edificações com alturas superiores a 8.00 (oito metros), deverão obedecer aos afastamentos constantes no caput deste artigo, e aos prismas estabelecidos no Código de Obras.

§ 4°. Fica permitida, em todas as zonas, a construção sobre divisas laterais e de fundos do lote, quando estas já tiverem sido ocupadas, na mesma extensão horizontal e vertical já ocupadas, desde que tenham projeto aprovado pela municipalidade.

§5º Fica permitida nas Zonas ZCSI, ZCS2, ZUMI e ZUM2, a construção sobre o afastamento frontal exclusivamente nas quadras já consolidadas conforme expresso no parágrafo 4º deste artigo. (incluído pela Lei 1703/2012)

Art. 47. O afastamento mínimo entre duas ou mais unidades afastadas no mesmo lote será a soma dos afastamentos obrigatórios, conforme disposto no art. 46 desta Lei.

Parágrafo Único. Não se enquadram no caput deste artigo aquelas edificações que possuam empenas cegas justapostas e que se inscrevam, em conjunto, num quadrado de dimensões máximas de 50.00m (cinquenta metros) por 50,00m (cinquenta metros).

Seção 5
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art 48. Para fins de ocupação do solo, fica estabelecido o coeficiente máximo de aproveitamento igual a 2 (dois), excluindo os lotes inseridos nas Zonas de Unidade de Conservação - ZUC - cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação especifica.

Art 49. Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:
I. O pavimento de uso comum (PUC), sob pilotis, desde atenda ao disposto no Art. 42 desta Lei;
II. projeções de elementos decorativos, jardineiras e da área das varandas em balanço;
III. circulação (vertical e horizontal) e áreas de uso comum das edificações multifamiliares e edificações não residenciais;
IV. Os embasamentos, nas ZCS 1 e 2.
V. Os depósitos com área máxima de 20% da área útil e instalações sanitárias das edificações não residenciais.

Seção 6
Da Taxa de Permeabilidade

Art. 50. Em todas as zonas os lotes de terreno utilizados para fins residenciais (transitórios ou não), deverá ser obedecida a taxa mínima de permeabilidade de 25 % (vinte e cinco por cento), salvaguardadas as áreas com legislação específica.

Seção 7
Das Vagas de Estacionamento

Art. 51. As Vagas de estacionamento deverão atender as seguintes determinações:
I. Nas Unidades Residenciais: no mínimo uma vaga por unidade;
II. Nas Edificações Não Residenciais serão exigidas vagas para estacionamento de acordo com o porte da edificação:
a. **pequeno porte:** 1(uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída computável (ACC);
b. **médio porte e grande porte:** 1 (uma) vaga para cada 60.00m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável (ACC).
§ 1°. Excetuam-se da necessidade de vagas de estacionamento as edificações com testada menor ou igual a 12 metros inseridos no trecho da ZCS2 entre a ponte sobre o Rio das Ostras,

na Rodovia Amaral Peixoto, e o Trevo de acesso a Estrada RJ 162 e que tenha no máximo 600 (seiscentos) m² de área construída computável para fins de taxa de ocupação. (Redação dada pela LC 29/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011))

§ 2º. A área construída computável (ACC) é a área total construída descontada a área de garagem, áreas comuns, depósitos com área máxima de 20% da área útil da edificação e instalações sanitárias.

§ 3°. Os estabelecimentos industriais de qualquer porte e os comerciais e de serviços de grande porte deverão ter local para carga e descarga dentro do lote com dimensões mínimas de 3,00m (três metros) x 8.00m (oito metros) e 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura livre mínima quando situadas em locais cobertos.

§ 4°. O acesso às vagas de estacionamento deverá atender aos seguintes parâmetros:
I. Os acessos às edificações e grupamentos de edificações nunca poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do lote;
II. Comercial, serviço, institucional e industrial: As vagas poderão ocupar o afastamento frontal, desde que seja feito o recuo da calçada, obedecendo à largura existente na planta aprovada do Loteamento;
III. Nos lotes localizados na ZR-1 com até 250.00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e com testada para uma única via pública, será livre a ocupação da testada para acesso às edificações.

§5º- As vagas de estacionamento terão dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e meio) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento e dimensões máximas de 3,00 m (três metros) de largura por 6,00 m (seis metros) de comprimento. (redação dada pela LC 41/2014)

Art. 51A – É facultado, nos grupamentos residenciais multifamiliares com mais de 120 unidades, a concentração das vagas de estacionamento em edificações de uso exclusivo ou no corpo da própria edificação, ou, ainda, estar alocadas na área permeável do lote. (incluído pela LC 41/2014)

§1° - No caso de adoção de edificação de uso exclusivo para estacionamento: (incluído pela LC 41/2014)
I - esta terá altura de, no máximo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), medida conforme os parâmetros estabelecidos no inciso IV do art. 10, liberado o pavimento técnico conforme TABELA I correspondente. (incluído pela LC 41/2014)
II - esta não será computada no coeficiente de aproveitamento do lote. (incluído pela LC 41/2014)
III - Para cálculo da taxa de ocupação será computada o somatório de sua área de projeção às áreas de projeção das edificações residenciais, a qual não deverá exceder a maior taxa de ocupação estabelecida na Tabela I, para a zona na qual se insere o grupamento. (incluído pela LC 41/2014)

§2º - No caso de concentração de vagas de estacionamento no corpo da própria edificação residencial este não será computado no coeficiente de aproveitamento do lote, bem como na altura total da edificação, desde que: (incluído pela LC 41/2014)
I – a edificação atenda a altura máxima total definida no artigo 40 desta Lei. (incluído pela LC 41/2014)
II - limitada à área necessária para comportar uma vaga para cada unidade habitacional, podendo utilizar o excedente da área do pavimento como área comum da edificação. (incluído pela LC 41/2014)

§3° - Não se aplicam as exigências do caput às edificações habitacionais de interesse social enquadrados no parágrafo único do Art. 18 desta Lei e enquadrados na Faixa 1 pela Caixa Econômica Federal. (incluído pela LC 41/2014)

Disposições Gerais

Art. 52. Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento, que faz parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verifica da a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para se obter melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 53. O uso residencial individual ou coletivo, bem como os albergues, pousadas ou hotéis, poderão se localizar em qualquer Zona do Município, exceto nas vias ou áreas onde houver determinação legal em contrário.

Art. 54. Fica permitido o uso e funcionamento de atividade institucional, de natureza pública ou privada, em todas as zonas, desde que não tomem as características de atividade especial e impactante à urbanidade e ao conforto da vizinhança.

Art. 55. A consulta prévia, cujas diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em hipótese alguma garante ao requerente modificar ou reformar, ou alvará de funcionamento, devendo este atender a todas as obrigações cabíveis em cada caso e determinadas em Lei.

Art. 56. Para fins de construção de edificações em lotes contíguos a bens e patrimônios tombados, a Prefeitura Municipal poderá definir diferentes usos e parâmetros, desde que nunca menos restritivos daqueles estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Para o cumprimento deste artigo, quando das restrições aos respectivos parâmetros desta Lei, a Prefeitura Municipal deverá fundamentar tais restrições, com estudos técnicos e/ou consulta aos órgãos competentes.

Art. 57. Para os lotes de esquina, em qualquer zona, impõem-se afastamentos frontais mínimo de ambas as ruas que compõem a esquina prevalecendo o maior afastamento.

Art 58.Nas zonas de uso misto 1 e 2 (ZUM 1. ZUM 2) as edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial impõem-se, quando da utilização da altura máxima permitida (18 m, a utilização de apartamento de cobertura, respeitando os afastamentos mínimos de plano de fachada de 5,00 (cinco metros) no plano frontal.

Art. 59. Excepcionalmente na ZCS2, no intervalo da Rua Araruama até a Avenida Amazonas (centro) a altura máxima das edificações será de 14metros.

Art . 60. Ficam revogados os artigos da Lei 208/96, que trata do Código de Obras do Município, que conflitarem com as disposições estatuídas nesta Lei.

Art 61 – revogado (redação dada pela LC 41/2014)
§1º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)
§2º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)
§3º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)
§4º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)
I – revogado (redação dada pela LC 41/2014)
II – revogado (redação dada pela LC 41/2014)
III – revogado (redação dada pela LC 41/2014)
§5º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)

Art. 62 As obras públicas e aquelas de notório interesse público, à critério da Prefeitura Municipal, não se sujeitarão aos parâmetros desta Lei, bem como ao Código de Obras, desde que respeitados os princípios da segurança, conforto e urbanidade. (redação dada pela LC 30/2011(Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011))

Art. 63. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ZONEAMENTO MUNICIPAL - TABELA I

ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MINÍMO (m²)	TESTADA MINÍMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA(%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
CENTRAL (ZC) Afastamento frontal 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Institucional	360	12	50%	10 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 1 (ZR 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	360	12	50% 40 % 30 % 20 %	10 m 14 m 18 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 2 (ZR 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	360	12	50% 40 % 25 % 20 %	13 m 18 m 22 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 3 (ZR 3) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Geral B Institucional	360	12	40 %	8 m	
RESIDENCIAL 4 (ZR 4) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54)	360	12	40 % 30 % 20 %	8 m 12 m 16 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo

RESIDENCIAL 5 (ZR 5) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54)	360	12	50% 40 % 30 % 25 %	12 m 14 m 17 m 20 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 6 (ZR 6) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54) Industrial de Baixo Impacto (incluído pela Lei 2014/2017)	360	15	50% 45 % 40 % 35 % 30 % 25 %	9 m 13 m 17 m 20 m 22 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 7 (ZR 7) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A e B Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54)	450	15	40 % 35 % 30 % 25 %	9 m 12 m 15 m 18 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
COMERCIAL E SERVIÇO 1 (ZCS 1) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m (redação dada pela Lei 1703/2012)	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Insdustrial – Baixo Impacto Institucional	450	15	LIVRE 60% 50% 40% 30%	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) 12m 16m 20m 25m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
COMERCIAL E SERVIÇO 2 (ZCS 2)	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C	450	15	LIVRE	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da

AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m (redação dada pela Lei 1768/2012)	Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Insdustrial – Baixo Impacto Institucional			60% 40%	de 02/09/2011 a 08/09/2011)) 13m 16m 14m (art. 59)	área do pavimento tipo
Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Varejista de Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Insdustrial – Baixo Impacto Institucional	450	15	LIVRE 50% 40% 40%*	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) 13m 16m 18m*	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo (art. 39 e 58)
Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Insdustrial – Baixo Impacto Institucional	360	12	LIVRE 50% 40% 40%*	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) 13m 16m 18m*	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo (art. 39 e 58)
ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI 1) (redação dada pela Lei 1768/2012) ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS (ZEN) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Insdustrial – Baixo Impacto Insdustrial – médio Impacto Insdustrial – grande Impacto					

	Institucional (art. 54)					
ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI 2) (redação dada pela Lei 1768/2012) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Insdustrial – Baixo Impacto Insdustrial – médio Impacto Institucional (art. 54)	800	20	50 %	22 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
EXPANSÃO URBANA AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Institucional	420	12	50% 40% 35% 30% 25% 20%	8m 12m 15m 18m 22m 25m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
Zona de amortecimento Afastamento frontal 5m	Residencial Unifamiliar Grupamento A	2000	25	30%	8 m	

Gabinete do Prefeito. 13 de agosto de 2010.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR

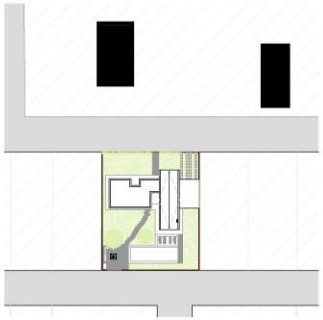
Prefeito

Anexo II

Peças desenhadas para entendimento do projeto proposto.

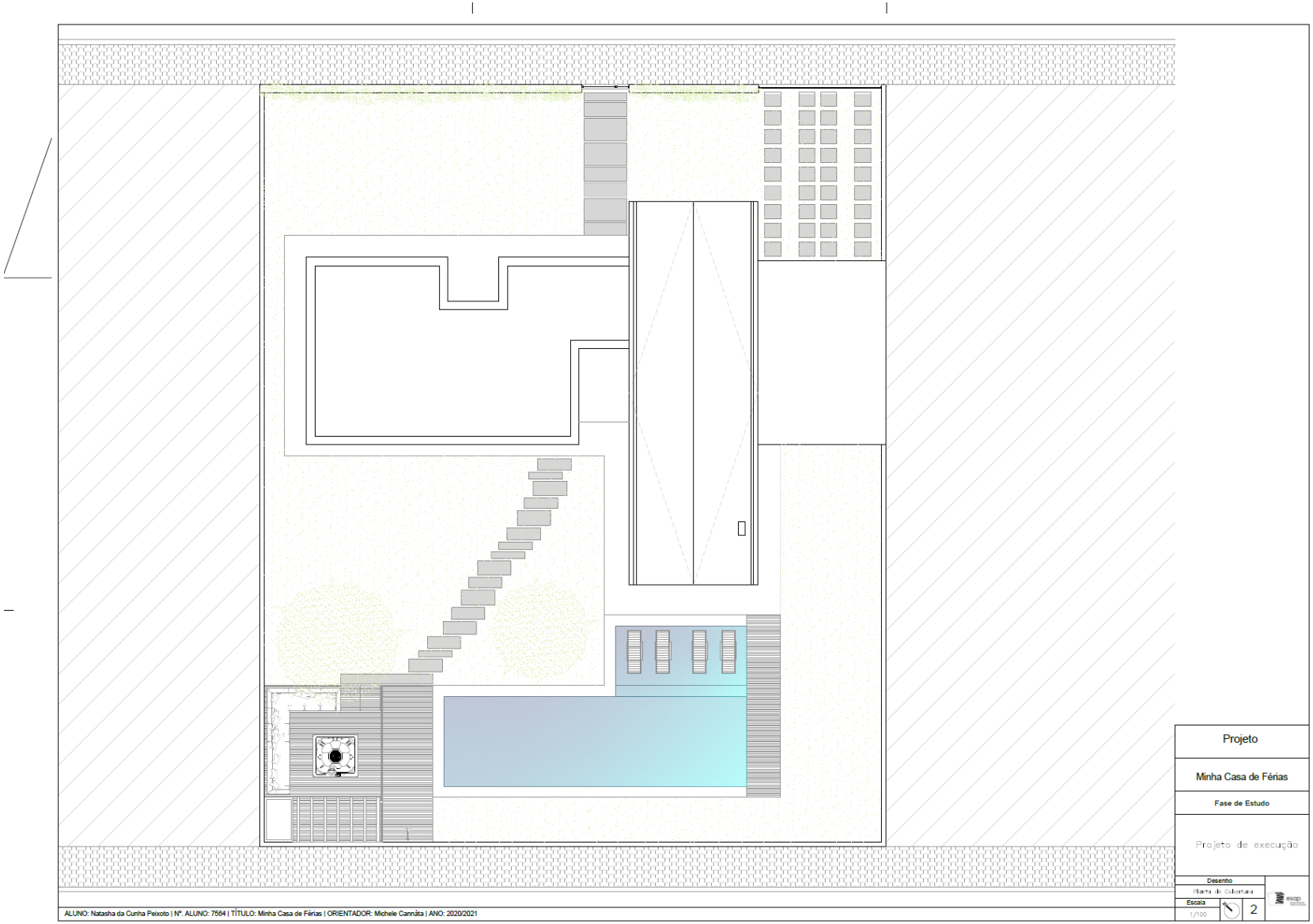
LOCALIZAÇÃO

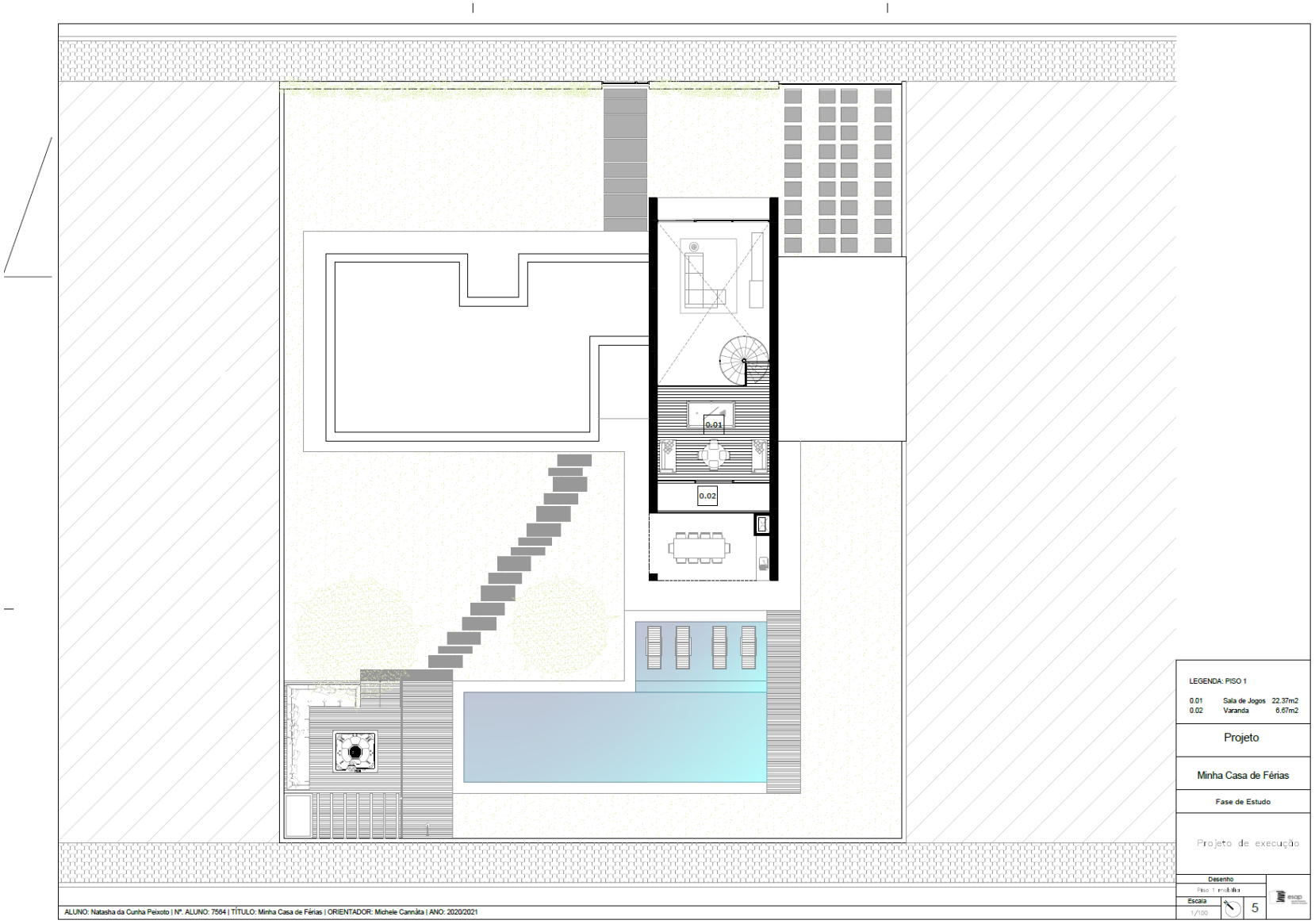
IMPLANTAÇÃO

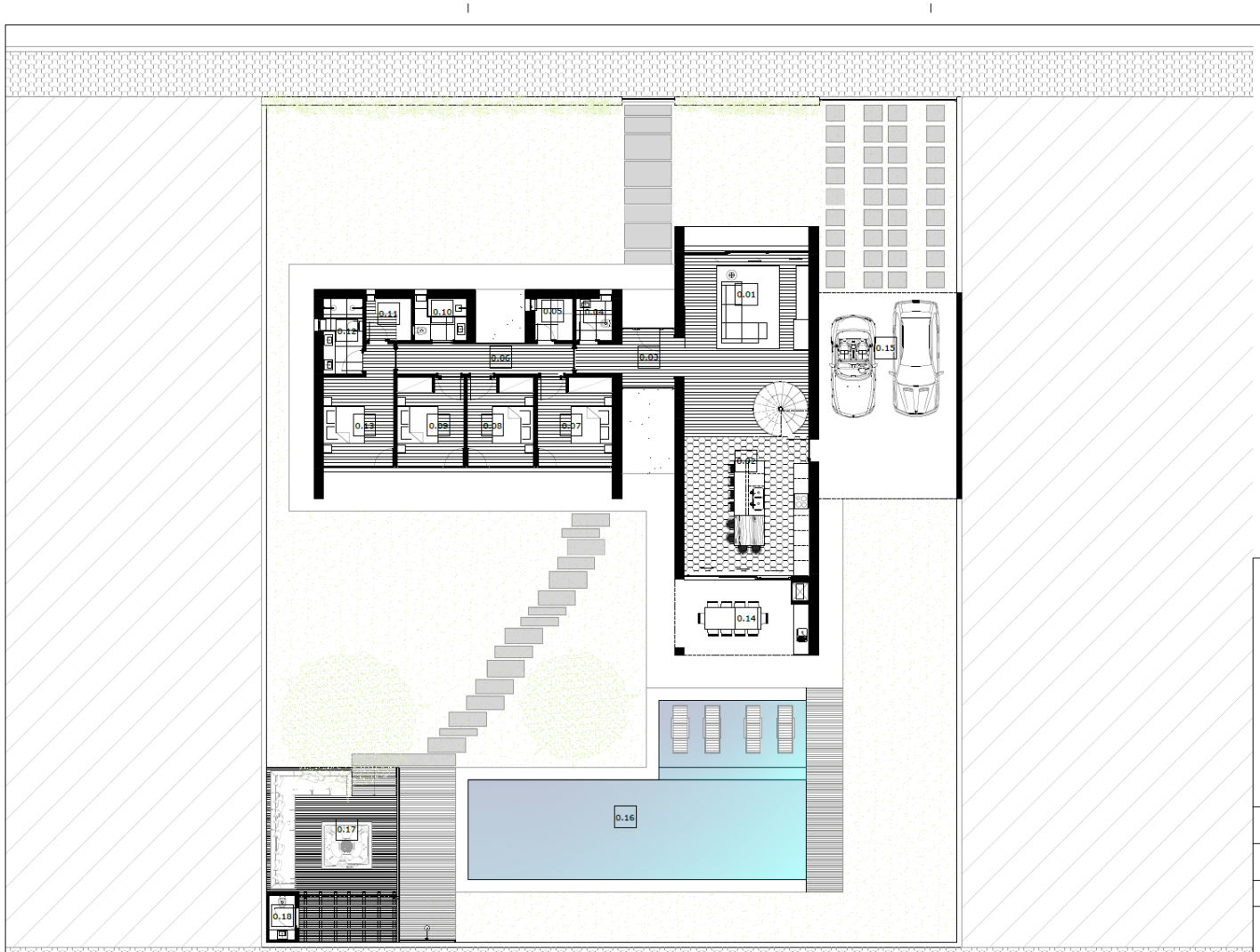


Projeto	
Minha Casa de Férias	
Fase de Estudo	
Projeto de execução	
Desenho	
Localização/Implantação	
Escala 1/2000	1

ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021


Projeto
Minha Casa de Férias
Fase de Estudo
Projeto de execução
Desenho
Planta de Cobertura
Escala
1/100
2
ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021


0.01
0.02
LEGENDA: PISO 1
0.01 Sala de Jogos 22.37m2
0.02 Varanda 6.67m2
Projeto
Minha Casa de Férias
Fase de Estudo
Projeto de execução
Desenho
Piso 1 mobília
Escala
1/100
5
esap
ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021



LEGENDA: PISO 0

0.01	Sala Estar	36.39m2
0.02	Cozinha	27.04m2
0.03	Hall Entrada	7.10m2
0.04	Lavabo	2.40m2
0.05	Arrumo	2.48m2
0.06	Circulação	8.40m2
0.07	Quarto 01	10.64m2
0.08	Quarto 02	9.40m2
0.09	Quarto 03	9.40m2
0.10	IS 01	3.39m2
0.11	Closet	2.97m2
0.12	IS 02	4.65m2
0.13	Suíte	11.42m2
0.14	Churrasqueira	16.15m2
0.15	Garagem	45.45m2
0.16	Piscina	72.61m2
0.17	Deck	34.51m2
0.18	Lavabo 02	1.84m2

Projeto

Minha Casa de Férias

Fase de Estudo

Projeto de execução

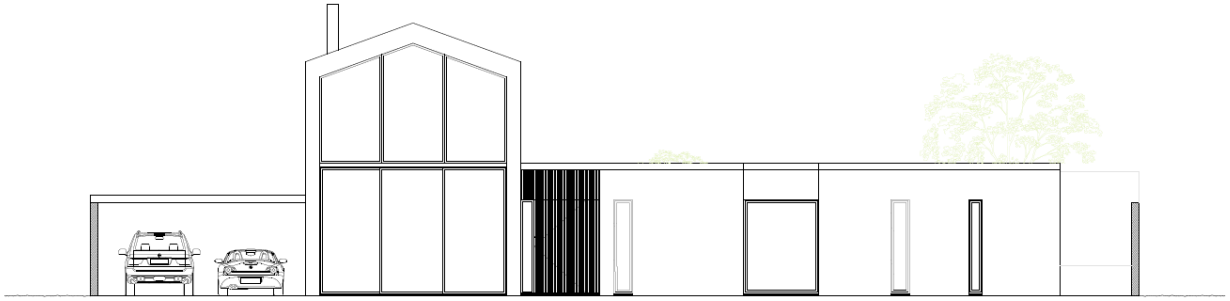
Desenho

Piso 0 mobília

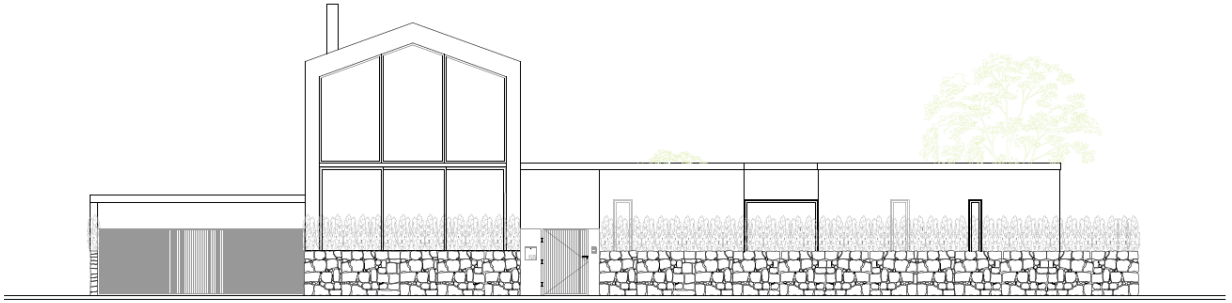
Escala 1/100

6

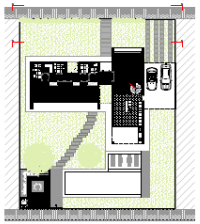
ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021



Alçado Norte

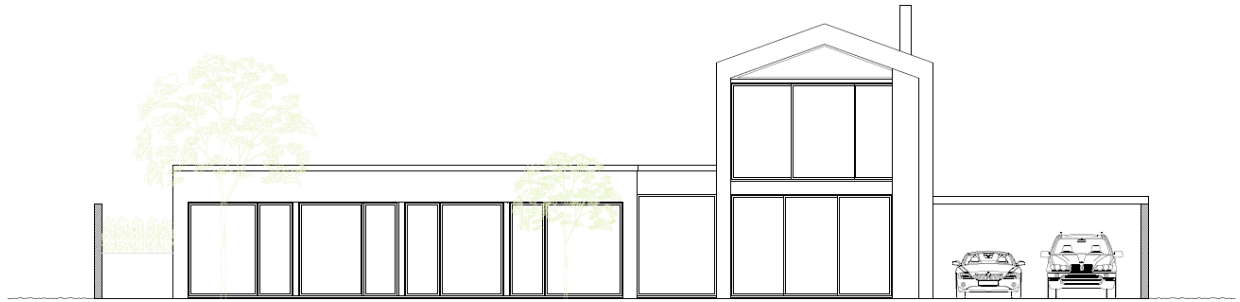


Alçado Norte

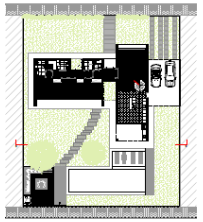


Projeto	
Minha Casa de Férias	
Fase de Estudo	
Projeto de execução	
Desenho	Alçado Norte
Escala	1/75
9	

ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021

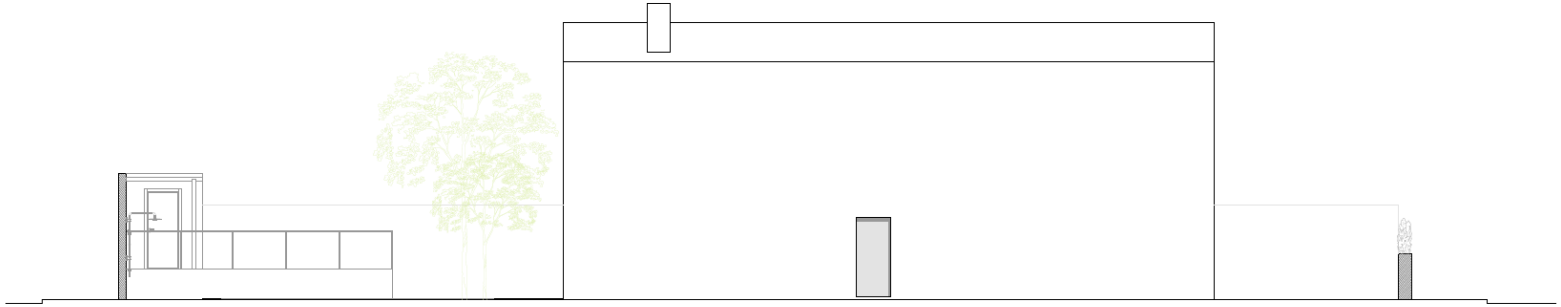


Alçado Sul

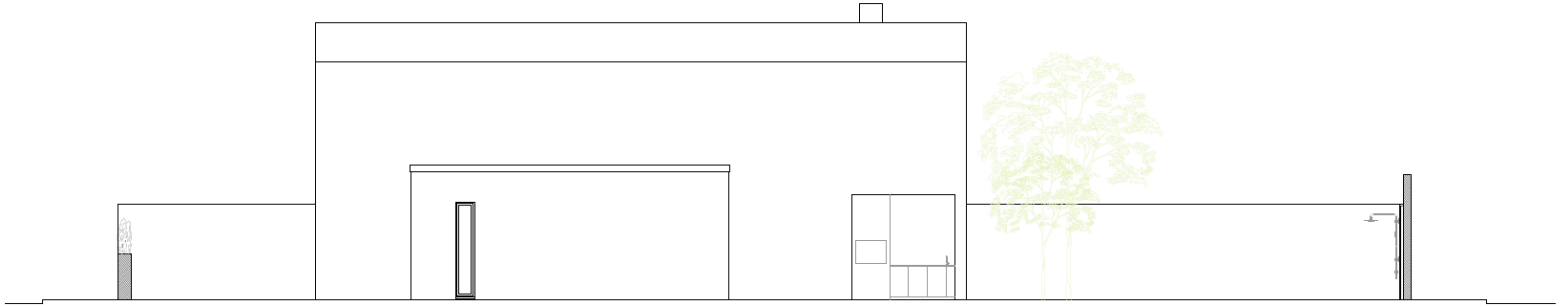


Projeto	
Minha Casa de Férias	
Fase de Estudo	
Projeto de execução	
Desenho	
Alçado Sul	
Escala 1/75	10

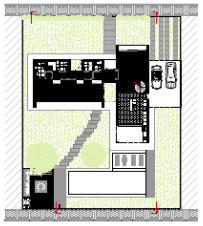
ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021



Alçado Este

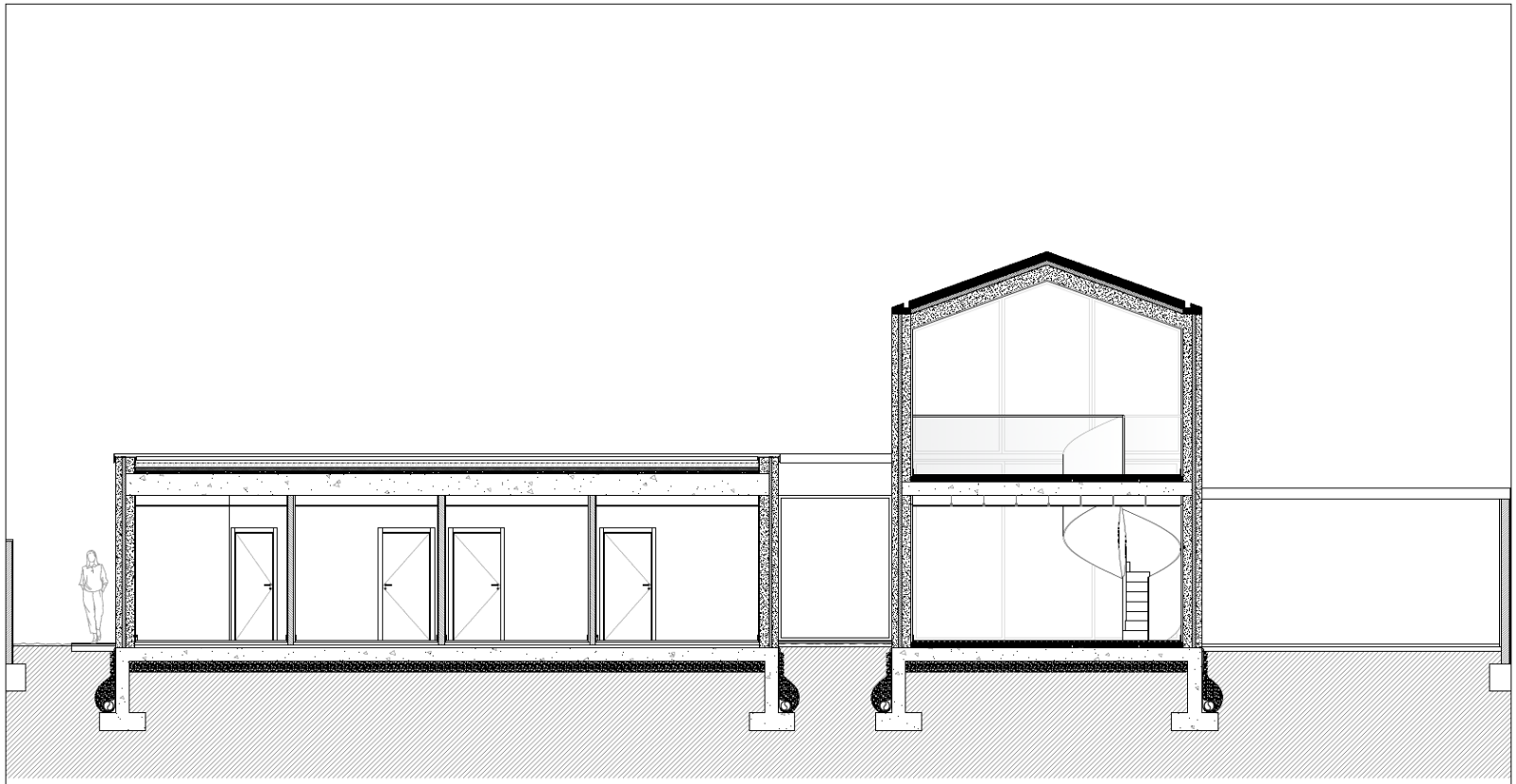


Alçado Oeste

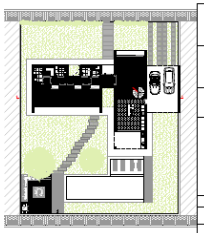


Projeto	
Minha Casa de Férias	
Fase de Estudo	
Projeto de execução	
Desenho	
Alçados Este e Oeste	
Escala 1/75	11

ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021

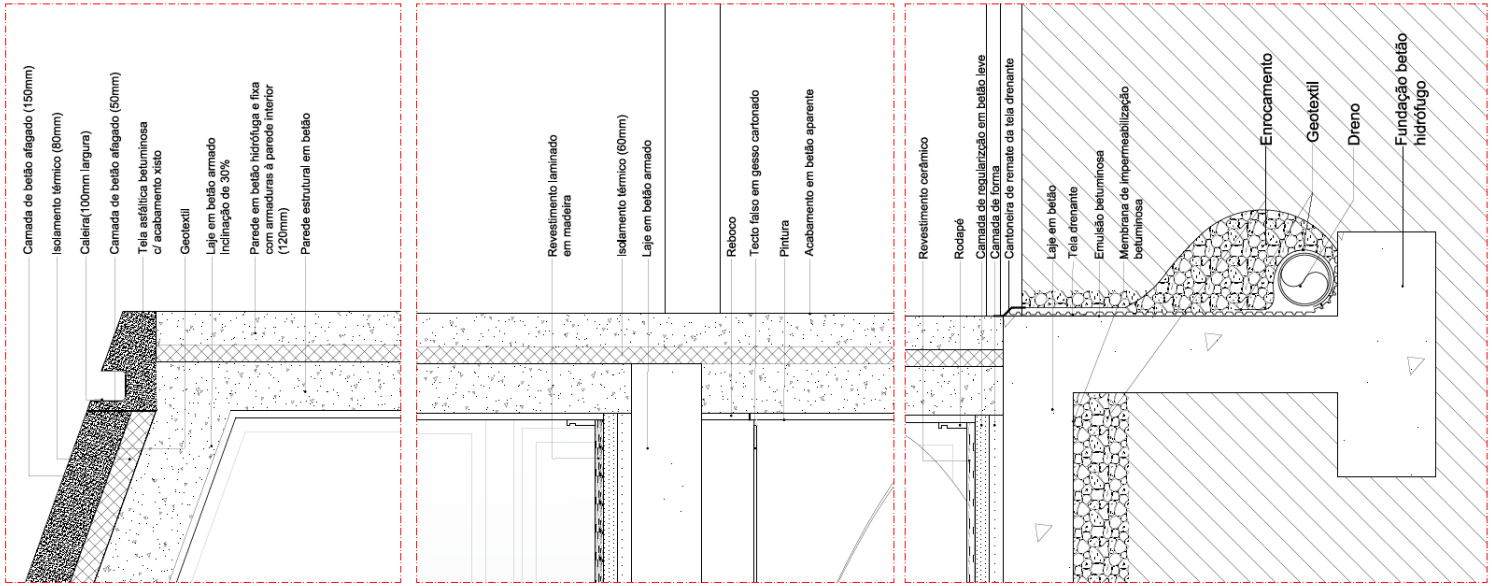


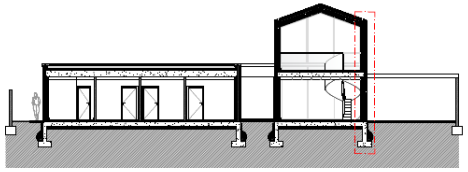
Perfil CC' / Transversal



Projeto	
Minha Casa de Férias	
Fase de Estudo	
Projeto de execução	
Desenho	Perfil Transversal
Escala	1/50
14	

ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021





Projeto	
Minha Casa de Férias	
Fase de Estudo	
Projeto de execução	
Desenho	
Corte Construtivo	
Escala 1/10	21

ALUNO: Natasha da Cunha Peixoto | Nº. ALUNO: 7564 | TÍTULO: Minha Casa de Férias | ORIENTADOR: Michele Cannàta | ANO: 2020/2021

Natasha da Cunha Peixoto, Minha Casa de Férias, 2021.