



## Lei nº 158 de 22 de abril de 1982

### **Normatiza o uso do solo na área de tombamento paisagístico no distrito de Mambucaba, município de Angra dos Reis**

Prefeitura Municipal de Angra dos Reis

A Câmara Municipal de Angra dos Reis decreta e eu sanciono a seguinte lei:

#### **Título I**

Disposições Preliminares

**Artigo 1º** - O uso do solo na área de Tombamento Paisagístico no Distrito de Mambucaba, Município de Angra dos Reis, definido no parágrafo único do artigo 4º da presente Lei, regula-se pelas disposições das Legislações Federal, Estadual e Municipal vigentes e pelas normas traçadas na presente Lei.

**Artigo 2º** - Compete à Prefeitura Municipal de Angra dos Reis:

I - promover a implantação das medidas administrativas e obras físicas necessárias à preservação do conjunto paisagístico natural e arquitetônico da região;

II - encaminhar todo projeto de edificação na área de tombamento paisagístico para prévia aprovação da SPHAN;

III - solicitar parecer técnico da SPHAN e da FLUMITUR para a aprovação de projetos referentes à área e para a resolução de casos omissos ou de interpretação dúbia.

**Artigo 3º** - Para assegurar a preservação das condições paisagísticas, a ninguém será lícito praticar atos ou fazer obras que:

I - destruam ou comprometam o desenvolvimento de qualquer espécie vegetal componente da paisagem, mesmo que sediadas em propriedades privadas;

II - acelerem ou provoquem processo de erosão das terras, comprometendo-lhes a estabilidade;

III - acelerem ou provoquem processos de degradação das construções antiga.



## Título II

### Normas de Urbanismo e Zoneamento

#### Capítulo I

##### Do Zoneamento

**Artigo 4º** - As presentes Normas de Urbanismo e Zoneamento regulam o uso do solo e das edificações na área compreendida pelo Perímetro de Tombamento Paisagístico de Mambucaba.

**Parágrafo único** - O Perímetro de Tombamento Paisagístico de Mambucaba é a área compreendida entre o mar e a faixa de domínio da Rodovia BR-101, limitada ao oeste pela foz do Rio Mambucaba e a leste com a praia ao lado da Vila, até o seu limite com o morro que desce até a linha d'água.

**Artigo 5º** - O Perímetro de Tombamento Paisagístico se sub-divide nas seguintes áreas:

I - Área de Tombamento Rígido;

II - Área de Expansão;

III - Área de Recreação;

IV - Área de Camping;

V - Área de Preservação.

**Parágrafo único** - As áreas a que se referem os incisos deste artigo serão limitadas por decreto do Prefeito e constarão de Mapa de Zoneamento integrante daquele texto legal.

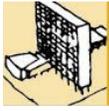
**Artigo 6º** - O desmembramento e o remembramento de lotes dentro do Perímetro de Tombamento, definido no artigo 4º, ficam sujeitos à prévia aprovação dos projetos pela Prefeitura, ouvidas a SPHAN e a FLUMITUR.

**Artigo 7º** - Ficam expressamente proibidas a construção ou ampliação de edificação dentro do Perímetro de Tombamento Paisagístico, excetuando-se os casos definidos a seguir, atendidas as disposições do artigo 15 desta Lei.

I - reconstrução fiel de antigas edificações, de acordo com documentação iconográfica existente ou conforme previsto nos itens III e IV do artigo 15;

II - construção de equipamento previsto para a Área de Recreação, conforme plano urbanístico aprovado pela SPHAN;

III - implantação na Área de Expansão dos projetos urbanísticos de edificações aprovados segundo disposições dos artigos 11 e 12 desta Lei.



**Artigo 8º** - Na Área de Tombamento Rígido serão permitidos apenas os seguintes usos:

- I - Residencial;
- II - de Comércio;
- III - de Prestação de serviços;
- IV - Institucional.

**Parágrafo único** - No caso de comércio, fica proibido qualquer tipo de programa que fira a arquitetura local, podendo a qualquer tempo a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, A SPHAN ou a FLUMITUR solicitar sua retirada e a realização de obras necessárias à volta à forma original.

**Artigo 9º** - Na Área de Recreação será permitido apenas o uso recreacional.

**Parágrafo único** - Será tolerado nesta área, mediante a aprovação da Prefeitura Municipal, ouvidas a SPHAN e a FLUMITUR, a instalação de equipamento de prestação de serviços como pequenos quiosques de madeira, com cobertura de palha ou capim, para venda de refrescos, refrigerantes e pequenos lanches.

**Artigo 10** - Na Área de Preservação fica proibida a implantação de qualquer tipo de edificação.

**Artigo 11** - Na Área de Expansão serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial;
- II - comercial;
- III - de prestação de serviços.

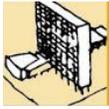
**Artigo 12** - A ocupação da área a que se refere o artigo anterior fica condicionada à aprovação de projetos de urbanização pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, ouvidas a SPHAN e a FLUMITUR, observadas as seguintes disposições:

I - se for planejada por partes, respeitando-se a continuidade de sistema viário entre els, para formar um todo harmônico e interdependente no traçado urbano;

II - a densidade bruta resultante não poderá ser maior que 85 (oitenta e cinco) habitantes por hectare;

III - o cálculo do número de vagas de veículos basear-se-á na proporção seguinte:

- a) residencial - uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> de área construída;
- b) residência multifamiliar - uma vaga por unidade residencial;
- c) hotéis e motéis - uma vaga por quarto
- d) restaurantes ou similar - uma vaga para 48m<sup>2</sup> de área construída.



## Título III

### Normas de Ocupação, Edificações e Obras

#### Capítulo I

##### Disposições Gerais

**Artigo 13** - depende de licença, mediante aprovação do respectivo projeto, a execução de obras de construção ou reforma de edifícios públicos ou particulares.

**Artigo 14** - O Prefeito Municipal de Angra dos Reis regulamentará, mediante decreto, a concessão de licença a que se refere o artigo anterior.

**Parágrafo único** - O pedido de licença será instruído com o projeto e detalhamento necessário, além da documentação sobre a titulação da área.

**Artigo 15** - Só poderão ser licenciadas dentro dos limites da Área de Tombamento Rígido as seguintes obras:

I - Reconstrução fiel das antigas edificações de acordo com a documentação iconográfica hábil;

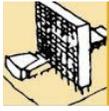
II - Reformas e alterações internas das edificações que não estejam tombadas individualmente;

III - Construção de nova edificação em lotes vagos, inexistindo documentação iconográfica da antiga edificação, obedecendo-se, ainda, às seguintes condições:

- a) Construção obrigatória de muro ou cerca viva conforme determina o parágrafo 3º deste artigo;
- b) A nova edificação pode ter apenas um único pavimento, com altura máxima nunca superior à altura do muro ou cerca viva;
- c) Taxa de ocupação máxima do terreno igual a 0,3.

IV - O acréscimo de novas área construídas em edificações antigas só será permitido se atendidas as condições seguintes:

- a) Respeito total às características das edificações existentes;
- b) Construção em apenas um pavimento e altura nunca superior à edificação existente;
- c) Taxa de ocupação máxima do terreno igual a 0,3 computando-se a área construída da edificação existente;
- d) Construção de muro ou cerca viva nos limites do terreno conforme o parágrafo 3º deste artigo.



V - O desmembramento de lotes só será permitido se comprovado por documento hábil e aceito pela SPHAN a existência de uma 2ª antiga edificação na área do lote em questão.

**Parágrafo 1º** - Em caso de reconstrução caberá a SPHAN exigir ou dispensar à fidelidade a configuração interna do imóvel.

**Parágrafo 2º** - Em caso de reformas não se permitirão acréscimos ou ampliações que alterem o volume do imóvel bem como a modificação de quais quer de suas fachadas.

**Parágrafo 3º** - A delimitação dos lotes poderá ser executada com cerca viva ou muros, observados os seguintes parâmetros:

I - A sua altura corresponda à média das alturas dos pés direitos das edificações antigas adjacentes, nunca superior a quatro metros evitando-se a monotonia na sua continuidade com variações de altura de 10 a 30 cm de um lote para outro;

II - As cercas vivas devem ser completamente indevassáveis e com espécie característica da região. As construções devem ficar afastadas no mínimo 3,00m desta cerca quando localizada em testada do lote;

III - Os muros devem ser construídos preferencialmente em pedra-seca, sem revestimento;

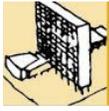
IV - Em quaisquer dos casos será permitida somente abertura de um único vão de acesso, com largura não superior a 1,20m.

**Parágrafo 4º** - Toda e qualquer edificação nova ou acrescida deve ter a sua cobertura executada com telhas de cerâmica tipo colonial (capa e canal) em dimensão coerente com aquelas das edificações antigas, não sendo permitidos modelos similares, de dimensões reduzidas, podendo ser usadas telhas antigas.

**Artigo 16** - Constatada a necessidade urgente de obras de conservação, a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis notificará ao proprietário ou responsável pela edificação, solicitando providências para sua realização, indicando a natureza das obras, seu custo aproximado e os cuidados a serem tomados durante o seu transcurso.

**Parágrafo 1º** - Se a urgência constatada se der por razões de perigo de vida, o proprietário será intimado para a realização imediata da obra, não se isentando das penalidades cabíveis se, por desídia ou omissão, ocorrer a ruína total ou parcial da edificação ou acidente com terceiros.

**Parágrafo 2º** - Casio seja comprovado que o proprietário ou responsável não disponha de recursos para a realização das obras, a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis comunicará o fato, explicitando o estado de conservação do imóvel, à SPHAN.



**Artigo 17** - No caso de abandono do imóvel por parte do proprietário, a SPHAN ou a FLUMITUR poderão oficiar à Prefeitura Municipal propondo sua desapropriação para fins de utilidade pública de acordo com as leis federais vigentes.

**Artigo 18** - Cada edificação deverá ser pintada pelo menos uma vez a cada cinco anos.

**Parágrafo 1º** - Não é necessário o requerimento de licença para a pintura da edificação, bastando comunicação escrita à Prefeitura Municipal para anotação na ficha cadastral do imóvel.

**Parágrafo 2º** - As fachadas e paredes das edificações deverão ser simplesmente caiadas, não se permitindo a imitação de pedras, tijolos, barras ou quaisquer outros revestimentos.

**Parágrafo 3º** - Os elementos decorativos das fachadas, os marcos, alizares, folhas de portas e janelas, cunhais, parapeitos e sacadas deverão ser pintados com tinta fosca, mantendo-se o mesmo esquema cromático para todos os elementos de uma mesma fachada.

## Capítulo II

### Das Edificações na Área de Expansão

**Artigo 19** - Mediante aprovação pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, ouvida a SPHAN, dentro dos limites da Área de Expansão poderão ser licenciadas construções, atendidas às disposições constantes deste capítulo e do artigo 11 desta Lei.

**Artigo 20** - A taxa de ocupação dos lotes individuais não deve ser maior do que 0,30, obedecendo-se ainda o seguinte:

I - A área mínima do lote será de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12m;

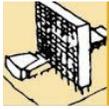
II - O afastamento da edificação em relação ao logradouro deve ser de, no mínimo, 5,00m (cinco metros);

III - Os itens anteriores podem ser reconsiderados previamente pela Prefeitura, ouvida a SPHAN, quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificações habitacionais de interesse social desde que previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

**Artigo 21** - A altura máxima permitida às novas edificações será de 5,50m salvo em casos específicos, autorizados pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, ouvida a SPHAN, desde que edificação não venha a se realçar na paisagem.

**Artigo 22** - A soma dos afastamentos laterais não deve ser inferior a 5,00m (cinco metros), sendo que o menor deles não deverá ser inferior a 1,50m (um metro e meio).

**Artigo 23** - Para que seja permitida a edificação no lote, é necessário que ele faça parte de subdivisão de terreno aprovada pela Prefeitura Municipal e pela SPHAN.



**Parágrafo único** - No que concerne às normas gerais de edificação nesta área, vigorará o Código de Obras do Município, resguardados os preceitos da presente Lei.

## Título IV

### Infrações e Penalidades

#### Capítulo I

##### Disposições Gerais

**Artigo 24** - À SPHAN e à FLUMITUR assiste o direito de, a qualquer tempo, exercer função fiscalizadora no sentido de verificar a obediência aos preceitos desta Lei, levando ao conhecimento da Prefeitura a ocorrência de qualquer infração.

**Artigo 25** - As vistorias serão procedidas pela Prefeitura Municipal, pela SPHAN ou pela FLUMITUR:

I - sempre que houver indícios de ameaça à integridade física de pessoas ou bens de terceiros ou que o interesse coletivo o justificar;

II - em qualquer fase de execução de obras de construção, reconstrução ou restauração de edificação.

**Artigo 26** - Nas vistorias deverá ser observado o seguinte:

I - Natureza e característica da obra;

II - Uso da edificação;

III - Condições de segurança e conservação;

IV - Existência de licença.

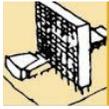
**Artigo 27** - A Prefeitura Municipal de Angra dos Reis regulamentará o processo de vistoria.

#### Capítulo II

##### Das Penalidades

**Artigo 28** - Constatadas infrações aos dispositivos desta Lei, fica o proprietário do imóvel sujeito à obrigação de reparar os danos resultantes ou a desfazer obras executadas em desacordo com as prescrições desta Lei, sem prejuízo de outras sanções de ordem fiscal, previstas na legislação do Município.

**Artigo 29** - O embargo ou interdição são aplicáveis a todas as obras, estabelecimentos, equipamentos e aparelhos quando, por constatação da Prefeitura Municipal, da SPHAN ou da FLUMITUR, se verificar que:



I - Constituem perigo para a saúde ou a segurança do público, ou do próprio pessoal empregado ou, ainda, ameaça a integridade do conjunto tombado;

II - Estiver sendo realizada a obra sem alvará de licença;

III - Não se obedecer ao projeto aprovado;

IV - Não forem atendidas determinações dos órgãos públicos competentes.

**Artigo 30** - A demolição total ou parcial será imposta nos seguintes casos:

I - Construção clandestina;

II - Construção ou parte de construção em desrespeito ao projeto aprovado, salvo quando o proprietário se obrigue a corrigir a infração;

III - Obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar as providências que a Prefeitura indicar para sua segurança ressalvados os casos a que se aplicam o artigo 17 e os itens do artigo 3º desta Lei.

**Artigo 31** - A demolição será precedida de vistoria e parecer favorável por comissão legalmente habilitada, especialmente nomeada.

### Capítulo III

#### Disposições Finais

**Artigo 32** - A Prefeitura regulamentará o processo administrativo para formalizar os atos decorrentes desta Lei.

**Artigo 33** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, 22 de abril de 1982

J. D. Toscano de Britto

Prefeito Municipal