

**LEI COMPLEMENTAR N.º001 de 29 de dezembro de 2003.**

**Ementa:** Institui o Plano Diretor do Município de Guapimirim, segundo os preceitos contidos na Constituição Federal e na Lei Orgânica do Município de Guapimirim.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE GUAPIMIRIM**, por seus representantes legais, aprova e eu, Prefeito do Município, sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DA POLÍTICA URBANA**

**Capítulo 1: Dos objetivos e diretrizes gerais**

**Art. 1º** - O Plano Diretor é o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento do município, devendo garantir o pleno exercício das funções sociais, da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

**Art. 2º** - O Plano Diretor disciplina os procedimentos normativos e executivos, fixa as diretrizes, prevê instrumentos e estabelece políticas setoriais e programas para a realização da política urbana do Município.

**Art. 3º** - Constituem objetivos do Plano Diretor:

I – Compatibilizar o desenvolvimento urbano com a proteção ao meio ambiente, pela utilização racional do patrimônio natural, cultural e construído, sua conservação, recuperação e revitalização.

II – Criar condições para a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município.

III – Propiciar melhores condições de acesso à habitação, aos transportes, à terra, ao emprego, e aos equipamentos e serviços urbanos para a população.

IV – Ordenar o crescimento das diversas áreas do Município, compatibilizando-os com o saneamento básico, o sistema viário e de transportes, e os demais equipamentos e serviços urbanos.

V – Promover a distribuição justa e equilibrada da infra-estrutura e dos serviços urbanos, repartindo as vantagens e ônus decorrentes da urbanização.

VI – Buscar mecanismos para a integração do Município de Guapimirim com o governo do Estado do Rio de Janeiro, da União e com os demais municípios do Estado.

VII – Estabelecer mecanismos de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução.

VIII – Promover o cumprimento da função social da propriedade urbana.

## **TÍTULO II –** **DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 4º** - A propriedade atende à sua função social quando o exercício dos direitos decorrentes da propriedade individual estão subordinados aos interesses da coletividade, visando a melhoria da qualidade de vida e o bem-estar da sociedade.

**Art. 5º** - O Município, por interesse público, usará dos instrumentos previstos nesta lei para condicionar o proprietário a usar adequadamente o seu imóvel, exercendo, quando necessário, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento dos usos que julgar mais convenientes à coletividade.

### **Capítulo 1: Dos instrumentos**

**Art. 6º** - A função social da propriedade será alcançada mediante a utilização dos seguintes instrumentos:

#### **Seção I – Coeficiente de Aproveitamento**

**Art. 7º** - Para efeito da presente lei, entende-se por Coeficiente de Aproveitamento a relação entre metragem quadrada edificada e área total do lote.

**Art. 8º** - É fixado, para todo o município, o coeficiente 0,7 de aproveitamento do terreno.

§ 1º – nas áreas definidas como Zona Residencial 2 (ZR-2), o coeficiente de aproveitamento será de 0,3.

§ 2º – nas áreas definidas como Zonas Comerciais e de Serviços (ZC's), o coeficiente de aproveitamento será de 1,4.

§ 3º – nas áreas de preservação ambiental, assim definidas pelo governos federal, estadual ou municipal, o coeficiente de aproveitamento seguirá aquele especificado para a ZR-2, a saber, 0,3.

## **Seção II - Imposto Predial e Territorial Progressivo**

**Art. 9º** - Este instrumento incidirá sobre imóveis não-utilizados, sub-utilizados e não edificados.

**Art. 10** - O valor do imposto progressivo alcançará 15% do valor do lançamento fiscal do imóvel, e será aplicado pelo período de cinco anos consecutivos.

**Art. 11** - Os critérios de incidência e as hipóteses de isenção do imposto progressivo serão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

## **Capítulo 2: Dos Conselhos Municipais**

**Art. 12** - Os Conselhos são órgãos consultivos e de assessoria do Poder Executivo, com atribuição de analisar, propor e acompanhar as medidas de concretização das políticas setoriais definidas no Título III desta lei. São os seguintes os Conselhos criados por este Plano:

- I - Conselho Municipal de Política Urbana e Habitação
- II – Conselho Municipal de Educação
- III - Conselho Municipal de Saúde
- IV - Conselho Municipal de Meio Ambiente
- V - Conselho Municipal de Cultura
- VI - Conselho Municipal de Turismo e Desenvolvimento Econômico
- VII - Conselho Municipal de Assistência Social

## **TÍTULO III – DO PLANEJAMENTO URBANO**

### **Capítulo 1: Disposições gerais**

**Art. 13** – O planejamento urbano do município ordenará o crescimento da cidade, estabelecendo as prioridades de investimentos e as diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como os instrumentos que serão aplicados no controle do desenvolvimento urbano.

**Art. 14** – Leis específicas estabelecerão normas gerais e de detalhamento do planejamento urbano relativas às seguintes matérias, observadas as diretrizes fixadas nesta Lei:

- I – parcelamento do solo urbano;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – zoneamento e perímetro urbano;
- IV – obras de construções e edificações;
- V – licenciamento e fiscalização de obras e edificações;
- VI – licenciamento e fiscalização de atividades econômicas e posturas municipais;
- VII – regulamento do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

## **Capítulo 2: Dos padrões desejados de desenvolvimento**

**Art. 15** - Os rumos que a urbanização do Município tomará devem levar em conta as necessidades de:

- I – Vincular a capacidade de ocupar o solo às condições de infra-estrutura,
- II – Incentivar a criação de centros de emprego, consumo e lazer
- III – Considerar critérios ligados ao meio ambiente na definição das formas de ocupação do solo.
- IV – Incentivar a participação dos cidadãos no processo de construção da cidade e traçar um sistema de planejamento descentralizado, capaz de incorporar essa participação.

## **Capítulo 3: Das políticas setoriais**

**Art. 16** – Os objetivos, as diretrizes, os instrumentos e os programas para a execução das políticas setoriais do meio ambiente e valorização do patrimônio histórico-cultural, habitação, transportes, serviços públicos e equipamentos urbanos, desenvolvimento econômico, científico e tecnológico do Município observarão estes princípios:

- I – participação da comunidade na elaboração, execução e fiscalização das políticas setoriais;
- II – divulgação de dados e informações sobre os diversos assuntos relacionados às políticas setoriais;
- III – integração das ações dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais, através de um sistema municipal de planejamento urbano.

## **Seção I - Meio ambiente e patrimônio histórico-cultural**

**Art. 17** - Visa a proteção, recuperação, defesa e conservação da memória construída, paisagens e recursos naturais do Município.

**Art. 18** - Constituem diretrizes gerais que objetivam alcançar os preceitos desta política setorial:

I – Integrar todos os agentes públicos e privados na efetiva mobilização e empenho da população na recuperação da qualidade ambiental e imagem da cidade;

II – Incorporar a proteção do patrimônio cultural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;

III – Criar e aplicar instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do meio ambiente natural e cultural;

IV – Impedir a ocupação de áreas impróprias do ponto de vista geotécnico e ambiental, cobertas por vegetação nativa, ou onde seja necessário o reflorestamento.

V – Promover e estimular o reflorestamento, objetivando especialmente a proteção de encostas e dos recursos hídricos e a manutenção da cobertura vegetal.

VI - Zelar pela integridade do patrimônio natural, cultural e histórico do Município.

VII – Controlar e divulgar as ações que causam alteração no meio ambiente com prejuízo para a qualidade de vida da população.

VIII – Impedir ou controlar o funcionamento, a implantação ou a ampliação de construções ou atividades que comportem risco efetivo ou potencial de dano à qualidade de vida e ao meio ambiente natural e cultural;

IX – Assegurar que o licenciamento de empreendimentos e de obras de porte a ser definido no Código de Obras, seja precedido de estudo de impacto ambiental, social e cultural.

X – Impedir ou restringir a ocupação urbana em áreas frágeis de baixadas ou encostas, impróprias à urbanização, bem como em áreas de notável valor paisagístico;

XI – Proteger a fauna e a flora silvestres, em especial as espécies em risco de extinção, reprimindo a extração, captura, transporte e consumo de seus espécimes e subprodutos.

XII – Ampliar a divulgação sobre a legislação ambiental e as técnicas de proteção das encostas, criando o programa de educação ambiental, que também buscará a conscientização da população quanto aos valores ambientais, naturais e culturais, e à necessidade de sua proteção e recuperação;

XIII – Estimular a otimização do uso de energia e a utilização de recursos energéticos alternativos pela população e pelo Governo Municipal.

XIV – Designar áreas próprias para a deposição de resíduos sólidos, domésticos, industriais, hospitalares e os oriundos de demolição de imóveis ou de movimento de terra, após o devido estudo de compatibilização ambiental.

**Art. 19** - A política de meio ambiente e patrimônio histórico-cultural terá suas ações definidas segundo um conjunto de planos e programas, em especial:

I – Delimitação do Núcleo Histórico e Áreas de Especial Interesse à Proteção, definidas em lei;

II – Criação de Unidades de Conservação Ambiental de âmbito municipal;

III – Revisão dos critérios e formas de tombamento existentes:

IV – Criação do Programa de Coleta Seletiva de Lixo e de programas de educação para a reciclagem e reaproveitamento de materiais recicláveis.

### **Subseção I – Das Unidades de Conservação Ambiental**

**Art. 20** – O ato de criação de uma Unidade de Conservação Ambiental indicará o bem objeto de proteção, fixará sua delimitação, estabelecerá sua classificação e as limitações de uso e ocupação, e disporá sobre sua gestão.

**Art 21** – As Unidades de Conservação Ambiental aqui estabelecidas têm a seguinte classificação, sem prejuízo das já existentes, em âmbito federal ou estadual, ou de outras que possam vir a ser criadas no futuro:

I – Área de Proteção Ambiental – APA: de domínio público ou privado, dotada de características ecológicas e paisagísticas notáveis, cuja utilização deve ser compatível com sua conservação ou com a melhoria de suas condições ecológicas;

II – Área de Relevante Interesse Ecológico: de domínio público ou privado, com características naturais extraordinárias e que abriga remanescentes raros da biota regional a ser protegida ou recuperada;

III – Reserva Biológica: área de domínio público destinada à preservação de ecossistemas naturais;

IV – Parque: área de domínio público, destinada à visitação pública e ao lazer, podendo compreender Área de Relevante Interesse Ecológico ou Área de Preservação;

V – Área de Preservação Permanente: de domínio público ou privado, destina-se à proteção de mananciais e remanescentes da Mata Atlântica, na qual fica vedada a exploração da vegetação nativa e qualquer forma de utilização de recursos naturais.

**Art 22** – Para avaliação do interesse ambiental de determinada área e a sua classificação como unidade de conservação ambiental, o Poder Executivo poderá declará-la Área de Especial Interesse Ambiental.

**Parágrafo único** – O ato de declaração de especial interesse ambiental definirá os limites da área e poderá determinar a suspensão temporária, nunca superior a cento e oitenta (180) dias, do licenciamento de construção, edificação, acréscimo ou modificação de uso em edificação, parcelamento do solo, abertura de logradouro e instalação de mobiliário urbano.

## **Subseção II – Dos Programas**

**Art 23** – São programas prioritários da política setorial de meio ambiente e valorização cultural do Município, além dos já mencionados:

I – Programa de Controle e Recuperação das Unidades de Conservação Ambiental, compreendendo:

- I.1 – o cadastramento das unidades de conservação ambiental;
- I.2 – a edição de normas específicas para controle dos usos e atividades em unidades de conservação ambiental;
- I.3 – a criação de incentivos para reflorestamento ecológico e para criação e manutenção de viveiros e espécies nativas;
- I.4 – o incentivo à criação de unidades de conservação ambiental de domínio provado, assegurado o acesso a visitantes e pesquisadores;
- I.5 – a edição de normas para proteção do entorno de reservatórios, mananciais e bens tombados;
- I.6 – a execução de projetos turístico-ambientais vinculados aos planos de recuperação e proteção destas unidades;

II – Programa de proteção de encostas e de baixadas sujeitas à inundação, compreendendo:

- II.1 – o controle da ocupação das encostas, com a fixação de limites para a expansão urbana, considerada a especificidade de cada área e os riscos de desmoronamento ou deslizamento identificados;
- II.2 – o controle de licenciamento de lavras em encostas;
- II.3 – o controle da ocupação das baixadas inundáveis, com a definição de cotas de soleira para as construções e edificações, considerada a especificidade de cada área e a recorrência da inundação;
- II.4 – o zoneamento ecológico das baixadas sujeitas a inundação, para sua destinação ao uso agrícola ou urbano, ou para sua classificação em unidade de conservação;
- II.5 – a elaboração e a execução de planos de macrodrenagem para as grandes baixadas, que contemplem a recuperação das áreas inundáveis para usos agrícolas ou urbanos, se assim identificado como necessário pelo Poder Público.

III – Programa de Educação Ambiental e de Defesa do Meio Ambiente, compreendendo:

- III.1 – a promoção de campanhas educativas de conscientização ambiental;
- III.2 – o acompanhamento sistemático de projetos-piloto de educação ambiental;

III.3 – o estabelecimento de convênios de cooperação técnica para o desenvolvimento de projetos de educação ambiental;

III.4 – a utilização de equipamentos urbanos e dos serviços públicos relativos à limpeza urbana;

III.5 – o incentivo à criação, nos parques ecológicos, de trilhas ecológicas, onde professores, estudiosos e o público em geral deverão ser orientados sobre as principais espécies vegetais e animais do Município e região.

IV – Programa de Proteção, Recuperação e Valorização do Patrimônio Histórico-Cultural e do Ambiente Urbano, compreendendo:

IV.1 – a proteção e valorização da paisagem e dos conjuntos urbanos de interesse;

IV.2 – o inventário, classificação e cadastramento do patrimônio cultural, histórico e paisagístico do Município, sua atualização permanente e integração ao banco de dados ambientais;

IV.3 – a criação de instrumentos de caráter tributário, urbanísticos e financeiros de incentivo à conservação do patrimônio cultural;

IV.4 – o controle e fiscalização das obras, instalações e atividades que incidam sobre os bens tombados e suas áreas de entorno;

### **Subseção III – Disposições especiais**

**Art. 24** – O Poder Executivo regulamentará estes instrumentos através de lei específica, que poderá incluir incentivos e benefícios fiscais; tombamento; desapropriação; delimitação das áreas de entorno de bem tombado.

## **Seção II – Habitação**

**Art. 25** - O Conselho Municipal de Política Urbana e Habitação definirá instrumentos e ações que contemplem os aspectos legais e técnicos referentes ao acesso à propriedade, o controle do uso e ocupação do solo, as condições de infra-estrutura e a adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico.

**Art. 26** – A política habitacional do Município visa assegurar o direito social de moradia e reduzir o déficit habitacional.

**Art. 27** - Constituem diretrizes gerais que objetivam alcançar os preceitos desta política setorial:

I – Promover a utilização racional do solo urbano, induzindo através de institutos jurídicos diversos os proprietários de terra a promoverem um melhor aproveitamento do espaço urbano infra-estruturado, obedecendo às condições físico-ambientais locais;

II – Reprimir a ação especulativa sobre a terra e simplificar as exigências urbanísticas, para garantir à população o acesso à moradia com infra-estrutura sanitária, transporte e equipamentos de educação, saúde e lazer;



III – Gerar recursos necessários ao financiamento das ações do poder público voltadas duplamente para a redução do déficit habitacional e a melhoria das condições de vida da população de baixa renda;

IV – Implementar os planos de regularização fundiária e de loteamentos irregulares de baixa renda e plano de habitação popular;

V – Reassentar, preferencialmente em áreas próximas, as habitações situadas em locais de alto risco e ocupar imediatamente as áreas remanescentes com reflorestamento ou outros usos adequados;

VI – Utilizar o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana para que se constitua num instrumento de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano;

VII – Conceder incentivos fiscais às empresas que apliquem recursos na construção de moradias e equipamentos comunitários, para trabalhadores de baixa renda;

VIII – Promover a elaboração do cadastro imobiliário de áreas públicas e privadas, não edificadas, sub-utilizadas ou não utilizadas;

IX – Garantir a participação da população através dos representantes das comunidades em todo o processo de regularização fundiária e urbanização;

X – Orientar e apoiar a organização de cooperativas habitacionais.

**Art. 28** - Para a viabilização dessas ações, serão previstos e regulamentados em lei os seguintes instrumentos (cujas definições estão presentes no Anexo I), sem prejuízo de outros, previstos nas legislações municipal, estadual e federal:

I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, conforme o disposto nos arts. 156, §1º, e 182, §4º da Constituição da República;

III – Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

IV – Consórcio imobiliário;

V – Direito de superfície;

VI – Operações urbanas consorciadas;

VII – Direito de preempção.

### **Seção III – Transportes**

**Art. 29** - A política setorial de transportes do Município dará prioridade ao transporte coletivo, para a realização dos seguintes objetivos:

I – Estruturação eficaz do sistema viário, que compreende a malha viária física, contemplando:

I.1 – hierarquização das vias;

I.2 – projeto de alinhamento para as vias principais;

- I.3 – prioridades das soluções de drenagem;
- I.4 – garantia de espaços destinados a pedestres, através da regulamentação do uso dos passeios.

II – Melhoria da qualidade do trânsito através da engenharia de tráfego, da fiscalização e da educação para o trânsito;

III – Promover gestões junto ao órgão competente para o re-estudo do ramal ferroviário de Guapimirim, interrompendo seu tráfego na estação de Parada Ideal;

IV - Fomentar a criação do Terminal Rodo-ferroviário de Parada Ideal;

V – Utilizar o trecho do leito ferroviário entre Parada Ideal e Guapimirim como novo acesso rodoviário ao centro;

VI – Criar um Plano Municipal de Ciclovias.

**Art. 30** - Constituem diretrizes gerais que objetivam alcançar os preceitos desta política setorial:

I – Dar prioridade para o transporte coletivo, garantindo o direito fundamental do cidadão, com padrão de qualidade digno;

II – Garantir a segurança e o conforto dos passageiros, e em especial, o acesso às pessoas portadoras de deficiência física, gestantes e idosos;

III – Estabelecer a tarifa social, assegurando a gratuidade aos maiores de 65 anos e aos alunos da rede pública do primeiro grau;

IV– Intensificar as noções de tráfego nas escolas e através de campanhas educativas permanentes;

V – Buscar a integração com órgãos federais e estaduais visando a melhoria das estradas sob sua gerência;

VI – Regulamentar a localização e instalação de postos de abastecimento de combustível;

VII – Buscar formas alternativas de transporte para atendimento de locais de difícil acesso;

VIII – Criar um sistema de comunicação visual de informação, orientação e sinalização das vias;

IX – Garantir a segurança dos pedestres nos espaços destinados à sua circulação;

X – Disciplinar a localização e disposição dos pontos de parada dos ônibus e uniformizar os abrigos destinados à espera do transporte por parte dos passageiros;

XI – Reprimir a proliferação dos empreendimentos de transporte coletivo clandestinos.

**Art. 31** - A Política Setorial de Transportes terá suas ações definidas no Plano Municipal de Transportes, com o seguinte conteúdo mínimo:

- I – Redefinição das paradas de transporte coletivo e táxis;
- II – Implantação de linhas interbairros e interdistritais;
- III – Garantia de conservação das vias.

#### **Seção IV - Serviços e equipamentos públicos**

**Art. 32** - Trata da distribuição dos serviços e equipamentos urbanos de maneira integrada, visando a melhoria da qualidade de vida no Município, buscando a justa distribuição do ônus e benefícios decorrentes da oferta e da manutenção da infra-estrutura básica, de apoio e dos equipamentos urbanos.

**§ 1º** - São equipamentos urbanos os prédios e as instalações, móveis ou imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo.

**§ 2º** - Considera-se como infra-estrutura básica o conjunto de serviços ligados ao saneamento e composto dos seguintes sistemas:

- a) Abastecimento de água;
- b) Esgotamento e tratamento sanitário;
- c) Limpeza pública;
- d) Serviços de cemitério;
- e) Drenagem.

**§ 3º** - Considera-se como infra-estrutura de apoio os seguintes sistemas:

- a) Energia elétrica;
- b) Telecomunicações.

**§ 4º** - Considera-se como equipamento público:

- a) Educação;
- b) Esporte e lazer;
- c) Cultura;
- d) Saúde;
- e) Segurança (englobando Corpo de Bombeiros, Polícia Militar, Polícia Civil, Defesa Civil e Guarda Municipal).

**Art. 33** - Todo projeto de execução de equipamentos urbanos ou serviços públicos deverá ser realizado obedecendo às diretrizes e proposições do Plano Diretor, e de acordo com as condições de elaboração estabelecidas pelo Código de Obras.

**Art. 34** - A implantação de equipamentos voltados para o atendimento de necessidades da população, relativos à educação, saúde e recreação serão apreciados prioritariamente pela Secretaria de Obras, devendo cumprir as exigências mínimas estabelecidas pelas normas urbanísticas.

**Art. 35** - Fica vedado a qualquer pessoa física ou jurídica, o lançamento de resíduos, de forma direta ou indireta, nos cursos d'água, lagoas e reservatórios, sem a prévia autorização da Fundação Estadual de Engenharia de Meio Ambiente – FEEMA – a qual regulamentará os tipos adequados de tratamento para cada caso.

### **Subseção I – Das diretrizes gerais**

**Art. 36** - Constituem diretrizes gerais para a implantação e distribuição dos serviços e equipamentos públicos:

I – Adequar a infra-estrutura básica às condições locais, com especial atenção às áreas ocupadas por população carente;

II – Facilitar o acesso de toda a população aos serviços públicos, através do dimensionamento e da localização adequada de seus equipamentos;

III – Evitar a implantação de serviços e equipamentos públicos em áreas ocupadas consideradas de risco ou impróprias à ocupação urbana;

IV – Assegurar condições adequadas de quantidade e qualidade de água consumida pela população;

V – Destinar adequadamente os resíduos domésticos, industriais e hospitalares, bem como aterros oriundos de obras e movimentos de terra;

VI – Garantir a limpeza dos logradouros públicos, a coleta de lixo domiciliar e de outros de qualquer natureza;

VII – Promover e atualizar cadastros de sepultamento;

VIII – Promover a atualização, ampliação, recuperação e manutenção dos equipamentos e instalações cemiteriais;

IX – Reservar áreas para equipamentos urbanos;

X – Garantir a reserva de áreas para implantação de serviços e equipamentos públicos nos projetos de loteamentos e condomínios, quando for o caso.

### **Subseção II – Das diretrizes para a infra-estrutura de apoio**

**Art. 37** - São as seguintes as diretrizes para a infra-estrutura de apoio:

I – Estabelecimento de critérios para implantação e melhoria dos serviços de iluminação pública, considerando a hierarquia das vias, a população beneficiada e a precariedade dos equipamentos.

II – Previsão das necessidades futuras de energia elétrica em conjunto com órgãos pertinentes.

### **Subseção III – Dos Planos e Programas**

**Art. 38** - São as seguintes as ações da política de serviços e equipamentos públicos:

#### **I – Plano de Saneamento Básico**

- I.1 - Programa de esgotamento sanitário
- I.2 - Programa de drenagem
- I.3 - Programa de limpeza urbana
- I.4 - Programa de abastecimento d'água

#### **II – Plano de Saúde**

#### **III – Programas de Educação**

#### **IV – Programas de Esporte e Lazer**

#### **V – Programas de Cultura**

#### **VI – Plano de Defesa Civil**

**Art. 39** - Tais programas e planos deverão prever medidas, entre outras, para:

#### **I – Plano de Saneamento Básico**

I.1 – Implantação gradual, em todo o território municipal, do sistema separador absoluto das redes de esgotamento sanitário e de drenagem, com a proibição de sua conexão;

I.2 – Eliminação gradual, conforme definido em plano de trabalho, das conexões existentes entre os sistemas de esgotamento sanitário e de drenagem;

I.3 – Fiscalização permanente da operação e funcionamento do sistema separador absoluto, mediante a exigência e análise de laudos técnicos;

I.4 – Exigência de tratamento que garanta a proteção da saúde humana e dos ecossistemas para o lançamento de esgotos sanitários nos corpos hídricos receptores, assim considerados os cursos d'água que em seu estado natural recebem esgoto sanitário;

I.5 – Exigências de tratamento, com a mesma qualidade do previsto no inciso IV, para o lançamento de esgoto sanitário na rede pluvial de drenagem, até a implantação do sistema separador absoluto;

I.6 – Obediência à Deliberação CECA 3154 de 26/04/94, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro de 18/05/94, no que diz respeito à instalação e capacidade das unidades autônomas de tratamento de esgoto sanitário (filtros e fossas em geral) nas áreas de baixa densidade populacional e em situações de tratamento coletivo, como condomínios;

I.7 – Proibição de fechamento de valas e canais de drenagem por quaisquer edificações ou construções, ainda que temporariamente, sem o prévio conhecimento e autorização da Secretaria de Obras;

I.8 – Estudo técnico para definir locais de instalação das estações de tratamento de esgoto;

I.9 – Definição, em conjunto com o órgão estadual responsável, das áreas de competência do município para implantação do programa de esgotamento sanitário;

I.10 – Definição, em conjunto com o órgão estadual responsável, das áreas de competência do município para a realização dos serviços de mesodrenagem e macrodrenagem;

I.11 – Planejamento, implantação, manutenção, limpeza, licenciamento e fiscalização da rede de microdrenagem;

I.12 – Exigência de implantação da rede de drenagem pelo parcelador do solo;

I.13 – Reorganização e ampliação do cadastro da rede de drenagem, para apoio do planejamento e da conservação dos sistemas;

I.14 – Elaboração do plano de macrodrenagem, em conjunto com o órgão estadual competente;

I.15 – Programação e exigência de reflorestamento, quando recomendável, para garantia da eficácia do sistema de drenagem;

I.16 – Tratamento dos resíduos sólidos, mediante a instalação de usinas de reciclagem e compostagem, em complementação às operações de destinação final do lixo;

I.17 – Implantação gradual do sistema de coleta seletiva do lixo, para separação do lixo orgânico daquele reciclável, precedida de campanha educativa que a viabilize;

I.18 – Garantia de manipulação adequada de lixo patogênico, tóxico ou perigoso em geral.

## **II – Plano de Saúde**

II.1 – Ênfase à ação preventiva de saúde, integrada numa política educacional, assegurando-se a importância de ações que envolvam a medicina curativa e terapias alternativas, e ênfase na implantação dos serviços de saneamento básico;

II.2 – Garantia de um serviço de saúde básica e emergencial de boa qualidade nos bairros e distritos;

II.3 – Avaliação e ampliação da rede de postos de saúde;

II.4 – Promoção da integração das ações de saúde com as dos demais serviços e equipamentos públicos;

II.5 – Garantia de assistência integral à saúde da mulher no pré-natal, gestação, parto e aleitamento;

II.6 – Garantia à formação, distribuição e manutenção de Agentes Comunitários de Saúde por bairros e distritos;

II.7 – Implementação do módulo Médico de Família e Dentista de Família em cada bairro;

II.8 – Implementação de programas setoriais de saúde (geriatria, hipertensão, diabetes, etc).

### **III – Programas de Educação**

III.1 – Elaboração de política de atendimento educacional de crianças de 0 a 6 anos, com prioridade para população de baixa renda;

III.2 – Garantia de atendimento educacional especializado aos portadores de deficiências físicas e mentais;

III.3 – Avaliação e ampliação da rede de escolas, criação de creches e centros comunitários, levando-se em conta a demanda real, espaço físico adequado e localização;

III.4 – Realização anual de censo escolar, para garantir o ensino fundamental obrigatório, inclusive aos que não tiveram acesso à escola na idade própria;

III.5 – Criação de condições para o desenvolvimento do ensino profissionalizante, através da ação municipal e de convênios com entidades privadas;

III.6 – Instituição de programas de reciclagem para os professores;

III.7 – Criação de escolas técnicas de acordo com as necessidades do município;

III.8 – Estímulo à criação de cursos de 3o. grau no município, principalmente nas áreas agrícola-ambiental e de eco-turismo;

III.9 – Estabelecimento de parcerias com instituições educacionais a fim de viabilizar a criação de cursos técnicos e de especialização que atendam sobretudo à qualificação da mão-de-obra local, nos vários setores da economia local;

III.10 – Criação de Biblioteca Municipal;

III.11 – Criação de programa de educação ambiental nas escolas, com ênfase na abordagem de questões locais, procurando despertar, principalmente nas crianças do ensino fundamental, o senso de preservação de sua cidade e descoberta de suas potencialidades;

III.12 – Extensão do ensino municipal ao nível médio.

### **IV – Programas de Esporte e Lazer**

IV.1 – Determinação de áreas e estabelecimento de critérios para a utilização de espaços alternativos para a prática de esporte e lazer, considerando todas as faixas etárias;

IV.2 – Criação de áreas de esportes e praças com mobiliário adequado e área de recreação infantil;

IV.3 – Criação e implantação de sistema de ciclovias em áreas urbanas e de lazer;

IV.4 - Construção de ginásio poliesportivo;

## **V – Programas de Cultura**

V.1 – Promoção e divulgação do inventário de bens históricos e culturais do Município.

V.2 – Criação, manutenção e abertura de espaços públicos, devidamente equipados e capazes de garantir a produção, divulgação e apresentação das manifestações culturais e artísticas.

V.3 – Estímulo à instalação de bibliotecas, museus, arquivos e congêneres.

V.4 – Preservação de documentos, obras, monumentos, além de outros bens de valor cultural, histórico e artístico.

## **VI – Plano de Defesa Civil**

VI.1 – Implantação de sistemas de alerta e defesa civil para garantir a segurança e a saúde pública no âmbito municipal.

### **Seção V - Desenvolvimento econômico**

**Art. 40** - Trata do desenvolvimento econômico do Município, com referência à qualidade de vida da população, ao aumento da oferta de empregos, ao incremento do potencial industrial, agrícola e turístico, conjugados a uma justa distribuição de renda.

§ 1º - O potencial turístico do Município, como meio de desenvolvimento das atividades comerciais e de serviços, deverá ser explorado de forma harmoniosa com a preservação dos patrimônios natural e cultural.

§ 2º - As novas indústrias que pretendam instalar-se no território do Município não poderão desenvolver atividades que degradem o meio ambiente, e deverão constituir-se de indústrias não poluentes, compatíveis com o meio urbano.

§ 3º - O Município buscará dinamizar as atividades rurais, objetivando uma eficaz estrutura de apoio à produção rural, como meio de gerar empregos e fixar o trabalhador no campo.



**Art. 41** - Com o intuito de atingir o estabelecido no artigo anterior e seus parágrafos, o Município seguirá as seguintes diretrizes:

I – Integrar os diversos centros de atividades através do sistema de transportes;

II – Promover a integração entre o uso residencial e comercial, serviços e indústrias não poluentes de pequeno porte.

III – Estabelecer uma política de apoio às atividades turísticas, com ênfase naquelas de caráter histórico, cultural, de lazer e ecológico, atraindo a participação da iniciativa privada.

IV – Incentivar o turismo não-predatório em áreas de preservação ambiental, como atividade que compatibilize o lazer, protegendo a fauna e a flora e gerando recursos para mantê-la.

V – Incentivar o desenvolvimento industrial do município, sem deixar de apoiar as indústrias existentes.

VI – Estimular as atividades agropecuárias necessárias ao consumo interno, incentivando o sistema de produção e comercialização direta, com apoio aos pequenos produtores.

VII – Incentivar a legalização das atividades econômicas informais, notadamente aquelas ligadas às micro e pequenas empresas e à indústria caseira.

VIII – Estimular e promover a formação e aprimoramento de mão-de-obra profissionalizante.

**Art. 42** - A política de apoio às atividades econômicas terá suas ações definidas segundo os planos e programas abaixo relacionados:

**I – Programa de integração dos setores formal e informal.**

I.1 – Estímulo à formação de associações e cooperativas e apoio à comercialização de produtos;

I.2 – Assistência técnica para aumento da produtividade e cadastramento dos produtores assistidos;

I.3 – Captação de recursos para fomento das atividades;

I.4 – Estímulo às atividades econômicas do setor informal, garantindo-lhes legalização simplificada e tratamento tributário diferenciado;

I.5 – Promoção de feiras de comercialização de artesanato e produtos locais, com padronização de equipamentos, artefatos e da sinalização turística.

**II – Programa de estímulo às atividades agrícolas e pesqueiras.**

II.1 – Estímulo à formação de associações e cooperativas;

II.2 – Execução de obras e serviços necessários de drenagem, abertura e manutenção de estradas, eletrificação e transportes, que viabilizem a produção e seu escoamento;

II.3 – Estímulo à comercialização direta do produtor ao consumidor, especialmente em áreas de baixa renda;

II.4 – Estímulo a práticas de conservação do solo, recuperação do meio ambiente e manutenção de áreas verdes, associadas à redução ou à eliminação do uso de agrotóxicos;

II.5 – Implantação de projetos-modelo destinados a estimular a prática da agricultura orgânica e divulgação de suas técnicas de plantio;

II.6 – Realização de estudos, mediante convênios com órgãos universitários e de pesquisas, que tenham por objetivo harmonizar a elevação da produtividade com a recuperação do solo;

II.7 – Implantação de hortas comunitárias, quando de interesse da comunidade, principalmente em terrenos ociosos próprios do Município, e também nas escolas públicas, com apoio técnico de entidades de pesquisa, em colaboração com o Poder Público.

### **III – Programa de estímulo à indústria:**

III.1 – Fomento de criação de indústrias de apoio à atividade agrícola, com apoio especial à agroindústria familiar;

### **IV – Programa de estímulo ao turismo:**

IV.1 - Organização e divulgação de roteiros culturais, históricos ecológicos;

IV.2 - Organização de calendário anual de eventos turísticos articulado com eventos similares realizados em regiões vizinhas;

IV.3 - Implantação de equipamentos e mobiliário de apoio aos usuários, tais como sanitários, bebedouros, bancos e coletores de lixo;

IV.4 – Implantação de linhas de transporte coletivo para percurso dos itinerários turísticos;

IV.5 - Criação, conservação e recuperação de praças e centros de lazer;

IV.6 – Criação de programas de recuperação das nascentes dos rios e cursos d'água;

IV.7 – Criação de projetos paisagísticos e de programação visual, que instituam uma sinalização turística adequada e promovam o embelezamento geral da cidade;

IV.8 – Promoção de campanhas de divulgação publicitária do município, garantindo maior visibilidade aos seus encantos e eventos;

IV.9 – Implementação de instrumentos de tombamento municipal e recuperação do patrimônio histórico-cultural do município, viabilizando e incentivando sua visitação;

IV.10 – Criação Parque Ecológico Municipal;

IV. 11 – Mapeamento das trilhas ecológicas e criação de Serviço de Atendimento ao Turista.

#### **Capítulo 4: Da gestão urbana**

**Art. 43** - Para elaborar, revisar, analisar e realizar todas as propostas apresentadas, o Plano Diretor estabelece que o planejamento da cidade seja feito a nível central, por meio de um órgão central de planejamento, e a nível local, por intermédio de órgãos de planejamento descentralizados, instalados nos distritos.

**Art. 44** - A tarefa do órgão central de planejamento será definir diretrizes para o conjunto do Município, como a delimitação de zonas especiais, regras para o controle ambiental etc.

**Art. 45** - Os órgãos de planejamento distritais serão responsáveis pela elaboração de regras de uso e ocupação do solo que digam respeito ao território de cada distrito, complementando a lei do Plano Diretor.

**Parágrafo único** - Essas regulamentações deverão ser submetidas à Câmara Municipal.

**Art. 46** - O Plano Diretor garante a participação democrática da sociedade, através de suas organizações, entidades e representantes nos Conselhos Municipais.

### **TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS DO PLANO DIRETOR**

#### **Capítulo 1: Do zoneamento urbanístico**

**Art. 47** - Instrumento que dispõe sobre a organização territorial do Município, e que será detalhado em lei própria (Código de Zoneamento do Município).

#### **Seção I - Divisão Territorial**

**Art. 48** - Para fins de organização territorial e controle do uso do solo, o Município divide-se em áreas, não necessariamente contínuas, que são:

I – Área comprometida com a ocupação urbana

- II – Área reservada à expansão urbana
- III – Área industrial
- IV – Área de preservação e proteção
- V – Área rural

## **Seção II - Fundo de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 49** – O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será montado com aportes originados:

- I – da arrecadação tributária;
- II – das dotações orçamentárias aprovadas pelo Município;
- III – das receitas decorrentes da aplicação de instrumentos previstos nesta Lei;
- IV – das receitas decorrentes da arrecadação de multas por infração da legislação urbanística e ambiental, na forma que a lei fixar;
- V – das subvenções, contribuições, transferência e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano.

**Art. 50** – As finalidades do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano são:

- I – Dar suporte a programas de revitalização, recuperação e reestruturação urbana;
- II – Criar reserva para desapropriações, compras e negociações que beneficiem programas municipais visando à melhoria das condições urbanísticas.

**Parágrafo único** – Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão destinados ao planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, projetos e programas definidos nesta Lei, vedada a sua aplicação em pagamento de despesas de pessoal da administração direta, indireta ou fundacional, bem como de encargos financeiros estranhos à sua finalidade.

## **Seção III - Programas de Estruturação Urbana**

**Art. 51** - Visa a estabelecer diretrizes diferenciadas para as diversas áreas e regiões do Município e tem como conteúdo mínimo:

- I – Delimitação de Zonas e Áreas de Especial Interesse, definindo os usos permitidos.
- II – Fixação de Índices de Aproveitamento do Terreno (IAT / IAA) e seus parâmetros urbanísticos.
- III – Fixação de índices urbanísticos para as edificações, tais como:
  - III.1 - Altura máxima das edificações;
  - III.2 - Área mínima útil da unidade edificável;

- III.3 - Taxa de ocupação;
- III.4 - Número máximo de pavimentos das edificações;
- III.5 - Área Total Edificável (ATE).

IV – A relação dos bens tombados ou preservados, com suas respectivas áreas de entorno.

## **Capítulo 2: Da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo**

**Art. 52** - O controle de uso e ocupação do solo está compreendido em legislação própria, detalhada na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras.

**Art. 53** - O uso e ocupação do solo urbanos respeitarão os seguintes princípios e objetivos:

I – Distribuição equilibrada dos ônus e benefícios da urbanização e atendimento à função social da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

II – Proteção do meio ambiente e respeito aos recursos naturais e ao patrimônio cultural como condicionantes da ocupação do solo;

III – Inserção das favelas e loteamentos irregulares no planejamento do Município, com vistas à sua transformação em bairros ou integração com os bairros em que se situam;

IV – Prioridade para a ocupação dos vazios urbanos que não atendam ao interesse coletivo para o adensamento das áreas com potencial de melhoria da infra-estrutura, controlando-se a expansão da malha urbana;

V – Adequação dos padrões de urbanização e tipologias das construções às condições sócio-econômicas da população residente, através de legislação urbanística e edilícia;

VI – Estímulo à coexistência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando-se a segregação dos espaços e deslocamentos longos ou desnecessários;

VII – Limitação de crescimento em zonas super-saturadas, priorizando a elaboração dos projetos de Estruturação Urbana que as contenham;

VIII – Garantia de espaços para o desenvolvimento das diversas atividades econômicas do Município;

IX – Definição de áreas com recomendações para sua ocupação.

**Art. 54** - Para controle do uso e ocupação do solo, o Município será dividido em Zonas, que poderão conter, no todo ou em parte, Áreas de Especial Interesse (AEI)

§ 1º - ZONA é o espaço da cidade perfeitamente delimitado por suas características ambientais, para o qual serão previstos controles de densidade demográfica e de limites de construções, e a intensidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.

§ 2º - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE, permanentes ou transitórias, são espaços da cidade, perfeitamente delimitados, sobrepostos a uma ou mais zonas, que serão submetidos a um regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para a zona ou as zonas que as contêm.

**Art. 55** - As zonas terão as seguintes denominações e conceitos:

I – Zona Residencial (ZR) – aquela onde prevalece o uso para moradias uni ou multifamiliares, e as atividades de apoio ou complementariedade a esse uso, compatíveis entre si.

II – Zona Industrial (ZI) – aquela onde prevalece a existência de indústrias e de atividades correlatas do setor secundário, e aquelas de seu apoio, viabilidade e complementação.

III – Zona Comercial e de Serviços (ZC) – aquela onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificadas de acordo com a intensidade dessas atividades.

IV – Zona de Uso Misto (ZM) – aquela onde as atividades residenciais, comerciais e de serviços, bem como as industriais compatíveis, coexistem, sem a predominância de nenhuma dessas atividades.

V – Zona Agrícola (ZA) – aquela onde prevalecem atividades agropecuárias e aquelas de apoio e complementação.

**Art. 56** - As áreas de especial interesse receberão, cada uma, apenas uma das seguintes denominações, com seus respectivos conceitos:

I – Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) – destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana.

II – Área de Especial Interesse Social (AEIS) – apresenta terrenos não utilizados ou subutilizados e considerados necessários à implantação de programas habitacionais de baixa renda, ou ainda aquelas ocupadas por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais, destinadas a programas específicos de urbanização e regularização fundiária

III – Área de Especial Interesse Ambiental (AEIA) – destinada à criação de Unidades de Conservação Ambiental, visando à proteção do meio ambiente cultural e natural.

## **Seção I - Novos loteamentos**

**Art. 57** - A lei estabelecerá normas para a aprovação e regularização de loteamentos e condomínios e para a ordenação do território municipal.

**Art. 58** - Os princípios básicos que nortearão a criação de novos loteamentos são:

I – Os projetos de loteamentos e condomínios deverão observar as disposições sobre o uso e ocupação do solo da legislação pertinente, que deverá definir, no mínimo, o sistema viário principal, a percentagem e a localização das áreas destinadas ao uso público;

II – O Município poderá aceitar áreas destinadas ao uso público localizadas fora dos limites do loteamento, na forma da lei, o mesmo valendo para condomínios;

III – Nos projetos de loteamento, as vias de circulação deverão obedecer disposição hierárquica integrada ao sistema viário existente ou projetado;

IV – Os loteamentos e condomínios poderão ser executados com ou sem a comercialização dos lotes ou frações durante a realização das obras de urbanização. No caso de comercialização dos lotes, deverá ser exigido cronograma físico-financeiro e garantia de implantação das obras que não ultrapasse 2 (dois) anos. A vistoria final pelo Poder Público, para loteamento, condomínios ou edificações fica condicionada à execução total das obras exigidas pela legislação e contidas no projeto aprovado;

V – Deverão ser estabelecidos padrões diferenciados de loteamentos e condomínios para atendimento às diversas faixas da população.

**Art. 59** – Não será permitida a implantação de loteamento ou de grupamento de edificações que impeçam o livre acesso aos rios, cachoeiras ou a fruição de qualquer outro bem público de uso comum da coletividade.

### **Capítulo 3: Do código de obras**

**Art. 60** - Este capítulo institui os princípios básicos para execução das obras públicas ou privadas, de demolições, reformas, transformações de uso, modificações, construções de edificações, contemplando ainda o regulamento de licenciamento e fiscalização.

**Art. 61** – O Código de Obras conterá glossário e disposições sobre as seguintes matérias, dentre outras:

- I – canteiro de obras;
- II – edificações, conceituações e parâmetros externos e internos para sua construção;
- III – unidades, compartimentos e áreas comuns das edificações;
- IV – aproveitamento e conservação das edificações tombadas e preservadas, observando a sua proteção e conservação.

**Art. 62** - Em todo o território municipal, nenhuma edificação, reforma, acréscimo, demolição ou qualquer obra para fins urbanos ou particulares poderá ser feita sem prévio licenciamento dos órgãos competentes.

**Art. 63** – Dependem de licença:

I – a execução de toda obra de construção, reconstrução total ou parcial, modificação, acréscimo, reforma e conserto de edificações em geral, marquises e muros, contenção do solo e drenagem;

II – a abertura, regularização, desvio e canalização de valas ou cursos d'água, perenes ou não;

III – as canalizações e lançamentos de águas pluviais;

IV – o parcelamento da terra, a abertura de logradouros e o remembramento;

V – a demolição;

VI – a movimentação de terra;

VII – as obras de engenharia em geral;

VIII – o uso e a modificação de uso das edificações, a pintura e os pequenos consertos em prédios tombados, preservados ou tutelados, ou localizados em unidades de conservação ambiental;

IX – as obras públicas executadas direta ou indiretamente;

X – a exploração mineral do solo ou subsolo;

XI – o assentamento de máquinas, motores e equipamentos;

XII – as obras, reformas ou modificação de uso em imóveis situados em áreas submetidas a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado.

§ 1º - Não dependerão de licença as obras e as atividades não relacionadas neste artigo, bem como as seguintes, dentre outras que a lei discriminar e que não interfiram com a segurança de terceiros, nem se projetem sobre área de logradouro público, tais como:

I – as pinturas e os pequenos consertos de prédios;

II – a construção de galerias e caramanchões, jardins e as pavimentações a céu aberto;

III – as instalações de antenas e bombas elevatórias de água;

IV – as obras de reforma ou de modificação interna ou de fachada, sem acréscimo de área que não impliquem alterações das áreas comuns das edificações;

V – a construção, restauração e reforma de passeios.

§ 2º - A lei disporá sobre o licenciamento de obras em imóveis ou edificações sujeitos a desapropriação total ou parcial, o recuo e a investidura, ou atingidos por áreas ou faixas não edificáveis.



§ 3º - A execução de obras pelo Poder Público federal, estadual ou municipal está sujeita a aprovação, licença e fiscalização.

**Art. 64** - O Regulamento de Licenciamento e Fiscalização deverá estabelecer o seguinte conteúdo mínimo:

I – A expedição da licença será condicionada ao atendimento, no projeto, de adequação do uso, dos índices e parâmetros urbanísticos, das dimensões mínimas das circulações comuns e da análise e do impacto no sistema viário e meio ambiente, quando for o caso.

II – A renovação da licença será vinculada ao cumprimento do cronograma da obra. Para esse fim, a execução das fundações caracterizará o início das obras.

## **TÍTULO V –** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

### **Capítulo 1: Do Sistema de Informações**

**Art. 65** - Será criado um sistema de informações, com o objetivo de estar continuamente alimentando e atualizando os dados levantados no diagnóstico deste Plano, bem como informações cadastrais previstas nos vários programas propostos, a fim de manter a atualidade e a pertinência do Plano Diretor.

**Art. 66** - O Município procederá à informatização dos seus serviços, gerando base de dados necessária para o trabalho técnico-administrativo, agilizando todo o fluxo de informações.

**Art. 67** - O Município deverá organizar e manter atualizado o seu cadastro técnico, facilitando a sua consulta pelos órgãos da Administração Municipal e outros interessados.

**Art. 68** - O Município buscará convênios com órgãos federais e estaduais para a elaboração de novo levantamento aerofotogramétrico.

### **Capítulo 2: Reavaliação periódica do Plano**

**Art. 69** - O Plano Diretor, instituído por esta lei, será revisto no prazo de quatro anos, e assim sucessivamente, a contar da data de sua publicação e entrada em vigência.

### **Capítulo 3: Das disposições transitórias**

**Art. 70** - As leis ainda não elaboradas que complementam o Plano Diretor serão efetuadas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação da presente lei.

**Art. 71** - O Sistema Municipal de Planejamento detalhará os planos e programas das políticas setoriais, mencionadas no Título III e seus capítulos desta lei, no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da sua publicação.

**Art. 72** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guapimirim, 29 de dezembro de 2003.

**AILTON ROSA VIVAS**  
**Prefeito Municipal**

**ANEXO I:** Definições e comentários sobre os instrumentos de indicação do desenvolvimento urbano, conforme constantes no Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

**a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (arts. 5º e 6º)**

Este instrumento urbanístico pode ser utilizado pelo poder público como forma de obrigar os proprietários de imóveis urbanos a utilizar socialmente esses imóveis. Esta obrigação pode ser: o parcelamento de uma área urbana subutilizada ou não utilizada, com a qual o proprietário está se beneficiando do processo de especulação imobiliária; ou a edificação de uma área urbana não edificada, visando ao uso máximo do potencial de uso e construtivo da propriedade, provocando uma destinação social que beneficie a coletividade.

Por meio do instrumento de edificação compulsória, pode-se estabelecer um prazo para o loteamento ou construção das áreas vazias ou subutilizadas. O proprietário que não cumprir esse prazo será penalizado pela aplicação progressiva do IPTU, por um período de 5 anos. Se, no caso de esgotamento do prazo, a área permanecer incompatível com os usos e densidades previstas, o imóvel poderá ser desapropriado, com pagamentos em títulos da dívida pública.

Para o poder público municipal aplicar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, é necessário que a lei municipal tenha especificado quais formas de uso, de ocupação e quais atividades a área urbana delimitada e prevista no Plano Diretor deve conter para atender aos objetivos da política urbana e do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. A mesma lei deve também fixar os prazos para o cumprimento da obrigação.

Conforme os objetivos estabelecidos no Plano Diretor, também pode ser interessante associar os instrumentos de sanção pelo não cumprimento da função social da propriedade com as Zonas Especiais de Interesse Social, Direito de Preempção e o Consórcio Imobiliário, ou em áreas definidas para operações urbanas consorciadas (ver conceitos desses instrumentos abaixo).

**b) IPTU progressivo no tempo (art. 7º)**

No caso do descumprimento dos prazos mencionados acima, para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. A alíquota máxima que poderá ser aplicada é de quinze por cento (15%) do valor do lançamento fiscal do imóvel, até que o proprietário cumpra com a obrigação.

Ainda com relação a este valor, o §1º do artigo 7º do Estatuto da Cidade estabelece que o valor a ser aplicado a cada ano será especificado na lei municipal específica, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento. Pelo § 3º do mesmo artigo fica proibida a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva para os proprietários dos imóveis que não estão cumprindo com a obrigação de dar uma destinação social à propriedade urbana. O proprietário somente deixará de pagar o IPTU progressivo no tempo se cumprir com a obrigação que lhe foi determinada pelo poder público municipal de promover o parcelamento, a edificação ou a utilização do imóvel.

**c) Desapropriação com pagamento em títulos (art. 8º)**

O poder público municipal poderá efetuar essa desapropriação no caso de o proprietário deixar de cumprir com a obrigação de conferir uma destinação social à sua propriedade urbana

nos termos e prazos estabelecidos no plano urbanístico local, após o término do prazo máximo de cinco anos da aplicação do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo. Pela forma como está prevista no texto constitucional, essa desapropriação é um instrumento urbanístico que possibilita ao poder público aplicar uma sanção ao proprietário de imóvel urbano, por não respeitar o princípio da função social da propriedade, nos termos do Plano Diretor e do plano urbanístico local.

A desapropriação se configura como sanção pelo critério definido para fins de pagamento da indenização, que será mediante títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

#### **d) Consórcio imobiliário (art. 46)**

Utilizado para viabilizar empreendimentos em casos nos quais o proprietário não pode fazê-lo sozinho. O proprietário transfere ao Poder Público Municipal um imóvel e este se responsabiliza pela realização das obras. Após a realização do empreendimento, o proprietário recebe, como pagamento, unidades (casas ou apartamentos, por exemplo), resultantes do empreendimento, em valor proporcional ao da terra antes das obras de loteamento e urbanização terem sido realizadas pelo Poder Público.

#### **e) Outorga onerosa do direito de construir (arts. 28 a 31)**

O objetivo desse instrumento – também conhecido como *solo criado* - em conjunto com o Direito de Superfície, é separar a propriedade dos terrenos urbanos do direito de edificação. Separando esses direitos, o poder público aumenta sua capacidade de interferir sobre os mercados imobiliários.

O artigo 28 do Estatuto da Cidade declara que o solo criado poderá ser estabelecido acima de um coeficiente básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro de uma zona urbana. Mas atesta que o Plano Diretor deve definir os limites máximos para a outorga onerosa, no que se refere à alteração de índices construtivos, assim como a área onde se permitirá a superação dos índices existentes.

Já o artigo 29 se refere à possibilidade de alteração de usos prevista pela legislação urbanística, de forma onerosa, ao estabelecer que em algumas áreas (que deverão ser definidas pelo Plano Diretor) poderão ocorrer alterações, mediante contrapartidas.

Os recursos oriundos da outorga onerosa só podem ser aplicados em projetos de regularização fundiária, habitação de interesse social, reserva de terras, implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes e de lazer, áreas de interesse ambiental ou proteção do patrimônio histórico. Isto está explicitado no Estatuto da Cidade, em seu artigo 26, incisos de I a IX.

#### **f) Direito de superfície (arts. 21 a 24)**

A idéia é bem simples: a propriedade de um terreno não significa um poder ilimitado sobre ele. A própria existência de normas urbanísticas (códigos de obras, leis de uso e ocupação

do solo, normas ambientais) já representa um limitador, que impede que o proprietário ocupe o terreno da forma que bem entender. Entretanto, ao estabelecer o Direito de Superfície, o Estatuto da Cidade dá um passo além, tornando este direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo do terreno independente do direito de propriedade. Isto quer dizer que, além de representar uma limitação do direito de propriedade, aquilo que se pode fazer sobre ou sob ela pode ser separado dela e desta forma ser concedido para outro, sem que isto represente a venda, concessão ou transferência da própria propriedade.

Além disso, o direito de superfície permite que o poder público cobre das empresas concessionárias de serviços públicos um valor pelo uso de seu subsolo, ou espaço aéreo, já que as redes (eletricidade, telefonia, TV a cabo) utilizam a superfície das vias públicas ou seu subsolo para implantar e vender seus serviços.

#### **g) Transferência do direito de construir (art. 35)**

Instrumento que visa à viabilização da preservação de imóveis ou áreas de importante valor histórico e/ou ambiental. A idéia é permitir que os proprietários de imóveis a serem preservados sejam compensados pelo fato de que em seus imóveis o Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) estabelecido para o território urbano não pode ser atingido sob pena de comprometer o objetivo de preservação do imóvel, seja por interesse histórico, paisagístico ou ambiental. Por exemplo, um proprietário de um terreno de 1000 m<sup>2</sup>, em área onde o IAT seja de 0,7, poderia, em princípio, edificar até 700 m<sup>2</sup>. Porém, suponhamos que haja nesse terreno um imóvel de 200 m<sup>2</sup>, preservado pelo patrimônio, e que não pode, portanto, sofrer alterações que o descaracterizem, por exemplo, uma ampliação. Este proprietário ficaria com um saldo de 500 m<sup>2</sup>, de direito de construir, que podem ser vendidos a outro proprietário, com a mediação da prefeitura.

Ou seja, o proprietário de um imóvel desse tipo, sobre o qual incide um interesse público de preservação, seja sob o ponto de vista ambiental, ou sob o ponto de vista do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e arquitetônico, pode utilizar em outro imóvel, ou vender, a diferença entre a área construída do imóvel preservado e o total de área construída atribuída ao terreno pelo IAT, conforme a legislação vigente.

A transferência somente será permitida se o proprietário participar de algum programa de preservação elaborado em conjunto com o poder público ou elaborado pelo poder privado e aprovado pelo ente técnico responsável. Além disso, devem ser claramente definidas as condições de transferência, e o poder público já deve ter uma listagem ou cadastro dos imóveis com potencial para aplicação deste instrumento.

#### **h) Operações urbanas consorciadas (arts. 32 a 34)**

Instrumento utilizado para viabilizar intervenções de maior escala, em atuação concertada entre o poder público e os diversos atores da iniciativa privada. Mais especificamente, as operações urbanas consorciadas constituem um tipo especial de intervenção urbanística, voltada para a transformação estrutural de um setor da cidade, envolvendo simultaneamente o redesenho deste setor, a combinação de investimentos privados e públicos para sua execução e a alteração, manejo e transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo e obrigações de urbanização.

Trata-se, portanto, de um instrumento de implementação de um projeto urbano para uma determinada área da cidade, implantado por meio de parceria entre proprietários, poder público,

investidores privados, moradores e usuários permanentes. O conjunto de intervenções que constituem o projeto deve ser coordenado pela prefeitura e definido em lei municipal com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas com características singulares.

#### **i) Direito de preempção (arts. 25 a 27)**

O objetivo do Direito de Preempção é facilitar a aquisição, por parte do poder público, de áreas de seu interesse, para a realização de projetos específicos. Por este instrumento, o poder público tem preferência para a compra de imóveis de seu interesse, que estejam em área definida pelo Plano Diretor para este fim, no momento da venda. O Plano Diretor pode estabelecer que todo o território municipal está sob a vigência do Direito de Preempção. Em Guapimirim, a recomendação é de que o direito de Preempção seja aplicado sobre as áreas definidas como Zonas Centrais, a fim de facilitar as intervenções urbanísticas e implementação dos equipamentos necessários à consolidação dessas áreas.

O poder público só poderá se valer deste instrumento desde que esteja adquirindo imóveis ou terras para projetos de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reserva fundiária, implantação de equipamentos comunitários, espaços públicos e de lazer e áreas de preservação ambiental. Para potencializar sua aplicabilidade, é desejável que este instrumento possa se combinar com outros como operações urbanas e Zonas Especiais de Interesse Social ou Paisagístico, de forma a facilitar a negociação final entre as partes envolvidas, evitando a desapropriação.

Como alerta, podemos dizer que é preciso considerar o perigo da preempção ser utilizada para favorecer interesses particulares: um proprietário privado viabilizaria a compra de um terreno pela prefeitura por um preço acima do valor de mercado. Portanto, é necessário regulamentar o direito de preempção, introduzir formas transparentes de controle, por parte da sociedade, dos valores envolvidos na transação, por exemplo, com a publicação em Diário Oficial, prazo para contestação desses valores e necessidade de laudo de avaliação independente.

**ANEXO II:** Descrição da poligonal que limita as áreas de coeficiente de aproveitamento igual a 1,4 (Zonas de Comércio e Serviços).

#### **I – Zona Comercial 1 (Parada Ideal)**

Do ponto onde parar a linha do trem, descendo pela Estrada Municipal Magé-Bananal até o seu final, daí, em inflexão à esquerda, por uma linha reta, até encontrar a BR-116. Pela BR-116, à esquerda, até o entroncamento com a Rua D, e deste ponto, por uma linha reta, até encontrar o ponto inicial.

#### **II – Zona Comercial 2 (Parada Modelo)**

Do entroncamento da BR-116 com a RJ-122, seguindo pela BR-116 em direção ao Centro de Guapimirim, até a altura da rua João N. Da Silva. Tomando à direita, por uma linha reta até interceptar o limite do bairro Segredo, e segue este limite até tocar a rua Abdias Araújo. À direita por esta rua até o entroncamento com a RJ-122, e daí, pela rua N, até virar à direita na rua G. Segue pela rua G, e, ao fim desta, por seu prolongamento, em linha reta, até encontrar o novo Boulevard (atual leito da Estrada de Ferro). Segue à direita, pelo Boulevard, até encontrar novamente a RJ-122, e por esta, até o ponto inicial.

### III – Zona Comercial 3 (Centro Administrativo)

Partindo do entroncamento da Av. Dedo de Deus com a Estrada do Bananal, desce por esta até encontrar o novo Boulevard (atual leito da Estrada de Ferro). Aí, toma à esquerda, seguindo pelo Boulevard até tocar o limite do bairro Cantagalo, e por este limite, à esquerda, até encontrar o prolongamento imaginário da rua Rita Noêmia da Costa (antiga Itamonte). Sobe por esta rua até a Avenida Dedo de Deus, e por esta, à esquerda, até o ponto inicial.

### IV – Zona Comercial 4 (Centro Histórico)

A partir do entroncamento da Av. Dedo de Deus com a rua Itacoatiara, seguindo por esta até encontrar o novo Boulevard (atual leito da Estrada de Ferro). Deste ponto, por uma linha reta, até o fim da Rua Nova, e descendo por esta, até virar à esquerda na rua G. Seguindo pela rua G, até virar à esquerda na rua Comandante Barcelar, e por esta até a rua da Amizade. Segue por esta rua até encontrar o rio Soberbo, e sobe por este, à esquerda, até a ponte da rua Mário Alves. Segue à esquerda, pela rua João Francisco Wright e seu prolongamento imaginário, até o limite do Centro com o bairro Cachoeiras. Tomando à esquerda, segue este limite até interceptar o limite da APA-Petrópolis e daí, à esquerda, acompanhando a divisa da APA até o limite entre os bairros Paiol e Centro. Desce por este limite até voltar ao ponto inicial.

**ANEXO III:** Mapa de macrozoneamento do Município.

**ANEXO IV:** Detalhe do mapa anterior, apresentando o zoneamento da área urbana do Município.

## **Índice**

## **TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA**

### **Capítulo 1: Dos objetivos e diretrizes gerais** (arts 1 a 3)

## **TÍTULO II – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE** (arts 4 e 5)

### **Capítulo 1: Dos instrumentos** (art 6)

#### **Seção I – Coeficiente de aproveitamento** (arts 7 e 8)

#### **Seção II – Imposto Predial e Territorial Progressivo** (arts 9 a 11)

### **Capítulo 2: Dos Conselhos Municipais** (art 12)

## **TÍTULO III – DO PLANEJAMENTO URBANO**

### **Capítulo 1: Disposições gerais** (arts 13 e 14)

### **Capítulo 2: Dos padrões desejados de desenvolvimento** (art 15)

### **Capítulo 3: Das políticas setoriais** (art 16)

#### **Seção I - Meio ambiente e patrimônio histórico-cultural**

(arts 17 a 19)

Subseção I – Das Unidades de Conservação Ambiental

(arts 20 a 22)

Subseção II – Dos Programas (art 23)

Subseção III – Disposições especiais (art 24)

**Seção II – Habitação** (arts 25 a 28)

**Seção III – Transportes** (arts 29 a 31)

**Seção IV - Serviços e equipamentos públicos** (arts 32 a 35)

Subseção I – Das Diretrizes Gerais (art 36)

Subseção II – Das Diretrizes para a Infra-estrutura de Apoio  
(art 37)

Subseção III – Dos Planos e Programas (arts 38 e 39)

**Seção V - Desenvolvimento econômico** (arts 40 a 42)

**Capítulo 4: Da gestão urbana** (arts 43 a 46)

## **TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS DO PLANO DIRETOR**

**Capítulo 1: Do zoneamento urbanístico** (art 47)

**Seção I - Divisão Territorial** (art 48)

**Seção II - Fundo de Desenvolvimento Urbano** (arts 49 e 50)

**Seção III - Programas de Estruturação Urbana** (art 51)

**Capítulo 2: Da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo** (arts 52 a 56)

**Seção I - Novos loteamentos** (arts 57 a 59)

**Capítulo 3: Do código de obras** (arts 60 a 64)

## **TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Capítulo 1: Do Sistema de Informações** (arts 65 a 68)

**Capítulo 2: Reavaliação periódica do Plano** (art 69)

**Capítulo 3: Das disposições transitórias** (arts 70 a 72)