LEI Nº1.307/2016.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE CANTAGALO – LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2006 E LEI DE ZONEAMENTO – LEI 19/1980

"Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Cantagalo, sobre Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo."

O Prefeito Municipal de Cantagalo, Estado de Rio de Janeiro, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e assim sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal e do Capítulo III da Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade -, fica aprovado, nos termos desta lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Cantagalo.

Art. 2º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Cantagalo, que abrange a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município e é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades contidas nesta lei.

Art. 3º - O Plano Diretor instituído por esta Lei Complementar deverá, a contar da sua publicação, ser revisto, no máximo, a cada 10 (dez) anos, estando seus planos e instrumentos sujeitos a avaliação em até 5 (cinco) anos.

TÍTULO I – Dos Princípios Fundamentais e Objetivos da Política Urbana

CAPÍTULO I

Dos Princípios Fundamentais

Art. 4º - A Política Urbana do Município de Cantagalo será pautada pelos seguintes princípios:

I. Função social da cidade, que deve ser compreendida como "o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços

públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações" (Estatuto da Cidade, Artigo 2º - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001);

II. Função social da propriedade, que é assegurada quando a propriedade atende às "exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas" (Estatuto da Cidade, Artigo 39 - Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001);

III. Direito aos espaços públicos urbanos e atividades urbanas, que é atendido a partir da garantia à "oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e características locais". (Estatuto da Cidade, Artigo 2º, inciso V - Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001);

IV. Sustentabilidade, entendida como a característica essencial do desenvolvimento "que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades" (definição do relatório 'Nosso Futuro Comum', publicado pela Comissão Mundial Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento da ONU, em 1987);

V. Gestão democrática e participativa, que deve ser exercida a partir da "participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano" (Estatuto da Cidade, Artigo 2º - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001);

VI. Controle social da cidade e da administração, que se dá através da "adequação dos instrumentos da política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais" (Estatuto da Cidade, Artigo 2º - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001);

VII. A garantia da preservação histórica e da memória, que é assegurada pela "proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico" (Estatuto da Cidade, Artigo 2º - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

CAPÍTULO II

Dos Objetivos da Política Urbana

Art. 5º - São objetivos da Política Urbana do Município de Cantagalo:

I. Colaborar para a fixação da população local gerando maior dinâmica urbana, o que implica em assegurar à população a disponibilidade de emprego, acesso a equipamentos de educação e cultura e ao conforto urbano;

II. Estimular o desenvolvimento econômico local, facilitando a geração de postos de trabalho locais e renda, de forma social e ambientalmente sustentável;

III. Garantir o direito universal à moradia digna, democratizado o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;

IV. Elevar a qualidade do ambiente urbano com a preservação, proteção e recuperação dos ambientes natural e construído, por meio do efetivo monitoramento e controle ambiental e recuperando áreas sensíveis e evitando a poluição e assoreamento dos rios e córregos;

V. Incentivar uma cidade com escala humana, que seja voltada para o uso das pessoas, através de elementos que estimulem a caminhabilidade pelo território e edifícios que promovam conexão com os habitantes e entre eles;

VI. Prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, priorizando o uso do espaço com fortalecimento dos serviços que garantam os direitos socioculturais;

VII. Adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infraestrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;

VIII. Promover o equilíbrio entre a proteção e a ocupação das áreas ambientalmente frágeis, principalmente das nascentes e Áreas de Preservação Permanente (APP);

IX. Garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

X. Estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização, ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

XI. Contribuir para a construção e a difusão da memória e identidade municipal, por intermédio da proteção do patrimônio cultural, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

XII. Democratizar e proteger o acesso às paisagens urbana e natural, ambicionando preservar o direito à memória municipal para as futuras gerações;

XIII. Fortalecer a gestão ambiental local visando o efetivo planejamento e controle ambiental, evitando desastres naturais;

XIV. Colaborar na promoção da inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem os segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

XV. Garantir a efetividade de mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XVI. Garantir a disponibilidade de equipamentos e serviços públicos distribuídos de forma igualitária no território permitindo o acesso à educação, saúde, cultura, esporte, lazer e assistência social;

XVII. Regular o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano considerando-se as características naturais e paisagísticas, além da capacidade de suporte do meio físico e da infraestrutura instalada, evitando a sobrecarga ou ociosidade e efeitos negativos no meio ambiente;

XVIII. Ordenar e controlar a expansão do Município de Cantagalo, promovendo a continuidade da mancha de ocupação urbana, inibindo a ocupação de forma descontínua e a ocorrência de desastres naturais;

XIX. Garantir a regularização fundiária.

TÍTULO II - Gestão Integrada e Participativa

Art. 6º - A gestão das políticas referentes ao planejamento urbano no Município de Cantagalo é de responsabilidade da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, que possui a seguinte estrutura organizacional: Departamento de Urbanismo, Departamento de Serviços Públicos e Departamento de Obras, além de um setor de projetos e convênios ligados diretamente à secretaria.

Art. 7º - O Departamento de Urbanismo possui as seguintes atribuições:

I. Implantar e gerenciar o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Cantagalo;

II. Realizar esforços para a captação de recursos provenientes de programas federais e estaduais para viabilização das ações indicadas neste Plano Diretor;

III. Colaborar com a elaboração e implantação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

IV. Promover o processo permanente de planejamento;

V. Apoiar e colaborar com as demais instâncias da administração municipal na implantação e gerenciamento das ações definidas neste Plano Diretor;

VI. Orientar e realizar fiscalizações relacionadas às obras e posturas.

Art. 8º - A gestão integrada e participativa do Município de Cantagalo tem os seguintes objetivos:

I. Garantia do processo permanente de planejamento e gestão urbana;

II. Garantia da transparência e da democracia no planejamento e gestão urbana;

III. Garantir o acesso e a participação da sociedade no processo de planejamento e gestão urbana;

IV. Aumentar receitas municipais associadas ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 9º - Para o objetivo de garantir o processo permanente de planejamento e gestão urbana, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Instituir um processo permanente e sistematizado de monitoramento e complementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

II. Prover recursos materiais e financeiros para a gestão de planejamento urbano.

Art. 10 - As ações relacionadas ao objetivo de garantir o processo permanente de planejamento e gestão são:

I. Realização das disposições transitórias e ações prioritárias definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

II. Conduzir a colaboração entre as secretarias municipais para o desenvolvimento da Política Urbana Municipal;

III. Qualificar os colaboradores envolvidos em aspectos de gestão, fiscalização e planejamento urbano em leis e normas aplicáveis, como Estatuto da Cidade, Lei nº 6.766/79 e suas alterações, este Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e suas posteriores regulamentações, códigos municipais de postura e obras, entre outros;

IV. Contratar arquiteto urbanista para apoiar os colaboradores do Departamento de Urbanismo na gestão urbana.

Art. 11 - Para o objetivo de garantia da transparência e da democracia no planejamento e gestão urbana têm-se as seguintes diretrizes:

I. Fornecer adequada divulgação às leis, normas e códigos e suas atualizações, referentes ao planejamento urbano;

II. Otimizar a atuação do Conselho Municipal da Política Urbana e trabalhar pela sua continuidade;

III. Disseminar periodicamente as informações municipais relativas ao crescimento e desenvolvimento urbano.

Art. 12 - As ações relacionadas ao objetivo de garantia da transparência e da democracia no planejamento e gestão urbana são:

I. Manter atualizado o *site* da Prefeitura com a legislação, normas e códigos municipais pertinentes à Política de Desenvolvimento Urbano, com todos seus anexos e mapas, em formato que impeça sua alteração, de modo que tais informações estejam à disposição de todos os cidadãos e interessados;

II. Avaliar instalações e recursos de informática existentes e prover soluções para que técnicos da Secretaria de Obras e Serviços Públicos possam acessar, ler, modificar, atualizar e imprimir mapas, projetos e plantas do município e de empreendimentos;

III. Elaborar planejamento anual de recursos, programas e projetos para o planejamento urbano para o exercício seguinte, de modo a prever na lei anual de orçamento os recursos necessários à sua realização;

IV. Reativar o Conselho Municipal de Política Urbana;

V. A cada troca de mandato, realizar capacitações com os novos membros do Conselho Municipal da Política Urbana, de modo que possam realizar com conhecimento e propriedade suas funções;

VI. Planejar e implementar o Sistema de Informações Municipal, que deverá fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo, conforme art. 13;

Art. 13 - O Sistema de Informações deverá manter os dados atualizados e disponibiliza-los para consulta pública, pelo menos no *site* de informações da Prefeitura de Cantagalo, de forma eficiente e transparente e conter, no mínimo, as seguintes informações:

I. Dados e informações físico territoriais cartográficos georreferenciados do município, incluindo hidrografia, geomorfologia, áreas de risco geológico e geotécnico;

II. Localização georreferenciada de arruamento e equipamento públicos municipais, estaduais e federais instalados em Cantagalo, infraestruturas de transporte, sistema viário, saneamento básico, entre outros relevantes;

III. Informação de indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, ambientais e administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município;

IV. Dados e informações referentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e seus planos setoriais, incluindo a totalidade de seus conteúdos;

V. Dados e informações referentes às demandas habitacionais do município;

VI. Sistema de indicadores municipais, composto, no mínimo, pelos índices a seguir, que devem ser atualizados e divulgados a cada dois anos:

a) População total estimada e recenseada;

b) População urbana e rural (contagens censitárias);

c) Taxa de crescimento demográfico anual;

d) Número de novos domicílios no período;

e) Percentual de ações previstas no Plano Diretor Municipal realizadas;

f) Número total de matrículas na rede municipal, por nível de ensino;

g) Número total de matrículas na rede estadual, por nível de ensino;

h) Número total de pessoas atendidas pela Estratégia de Saúde da Família (ESF), no município;

i) Percentual de atendimento da ESF frente à população total estimada;

j) Somatório de áreas de praças e parques (áreas verdes) do município sobre o total de área urbana.

Art. 14 - Para o objetivo de garantia do acesso e a participação da sociedade no processo de planejamento e gestão urbana, fica estabelecida a diretriz de instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento e complementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, através da realização de suas disposições transitórias e ações e de sua divulgação entre os cidadãos, com as seguintes ações:

I. Convocar e disponibilizar o acesso da sociedade civil ao Conselho Municipal da Política Urbana, nas conferências da cidade municipal e estadual;

II. Disseminar, em todas as instâncias da administração pública municipal, o uso do planejamento urbano como ferramenta de definição de localização de novos equipamentos públicos, atualização e integração de informações;

III. Realizar, no mínimo a cada dois anos, uma Conferência Municipal da Cidade de Cantagalo, utilizando o seguinte conteúdo mínimo para apresentações e discussões:

a) Apresentação de novos loteamentos e empreendimentos imobiliários do município (localização, número de lotes ou unidades, grau atual de ocupação, infraestrutura existente, interação com áreas já consolidadas de Cantagalo, atendimento do empreendedor às exigências e diretrizes definidas);

b) Vetores de crescimento urbano;

c) Ações relativas à mobilidade, trânsito e transporte;

d) Ações relativas a saneamento básico e gestão dos resíduos sólidos;

e) Grau de implantação de ações definidas no Plano Diretor, por eixo estratégico;

f) Grau de implementação de ações definidas na conferência anterior, se houver;

g) Resultados dos indicadores do Sistema de Informações Municipal no período e comparação com o período anterior.

Art. 15 - Para o objetivo de aumentar receitas municipais associadas ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano –, fica estabelecida a diretriz de atualizar os cadastros e bases de cálculo do IPTU em Cantagalo e realizar campanhas para a redução da inadimplência, com as seguintes ações:

I. Atualizar o Cadastro de Imóveis Urbanos de Cantagalo;

II. Atualizar a Planta Genérica de Valores de Cantagalo;

III. Desenvolver e implementar campanha para a redução da inadimplência do IPTU;

IV. Desenvolver e implantar a campanha para regularização de débitos de IPTU, considerando a adoção de sistema de descontos.

CAPÍTULO I

Dos Instrumentos de Democratização e Gestão Integrada e Participativa da Política Urbana

Art. 16 - A gestão pública deve assegurar a participação da população em todas as fases do processo de gestão da política urbana mediante os seguintes instrumentos para sua democratização:

I. Conselhos municipais: Conselho Municipal de Política Urbana, criado pela Lei Municipal nº 699, de 2005;

II. Audiências e consultas públicas;

III. Conferências municipais;

IV. Iniciativa popular de projetos de lei;

V. Referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO II

Do Conselho Municipal de Política Urbana

Art. 17 - A Lei Municipal nº 699/2005 cria o Conselho Municipal de Política Urbana, que é o órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva integrante da estrutura do Gabinete do Prefeito Municipal de Cantagalo.

Art. 18 - É finalidade do Conselho Municipal de Política Urbana, além de outras apresentadas na Lei Municipal nº 699/2005, que trata de sua criação, propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, bem como acompanhar e avaliar sua execução.

Parágrafo único - O Conselho Municipal de Política Urbana de Cantagalo possui a competência de acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos que dizem respeito à política urbana, especialmente aqueles referidos na rubrica do Programa de Desenvolvimento da Infraestrutura Urbana do município, ou outros que o substituam.

TÍTULO III - Dos Eixos Estratégicos da Política Urbana

Art. 19 - A política urbana no município de Cantagalo desenvolver-se-á a partir dos seguintes eixos estratégicos:

I. Meio ambiente;

II. Desenvolvimento econômico;

III. Desenvolvimento social;

IV. Infraestrutura urbana.

CAPÍTULO I

Do Meio Ambiente

Art. 20 - A gestão dos assuntos relacionados ao meio ambiente, em Cantagalo, é de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente, apoiada pelo Conselho Municipal correlato.

Art. 21 - São objetivos da Política de Meio Ambiente para o Desenvolvimento Territorial Sustentável:

I. Equacionar a ocupação urbana com a topografia acidentada e cultura de ocupação em várzeas de corpos d'água;

II. Estimular o processo de preservação e recuperação da vegetação nativa nas áreas de interesse regional e municipal;

III. Colaborar para a melhoria da qualidade das águas superficiais do município.

Art. 22 - Para o objetivo de equacionar a ocupação urbana com a topografia acidentada e cultura de ocupação em várzeas de corpos d´água, fica estabelecida a diretriz de limitar o processo de ocupação urbana, pela delimitação das áreas ambientalmente aptas a serem urbanizadas, definindo zonas de expansão urbana que excluam:

I. As áreas do município declividade maior que 45° (quarenta e cinco graus);

II. As áreas já identificadas como áreas de risco 3 e 4 no Plano Municipal de Redução de Riscos (2010);

III. APP – Áreas de Proteção Permanente.

Art. 23 - Para o objetivo de estimular o processo de recuperação da vegetação nativa nas áreas de interesse regional e municipal têm-se as seguintes diretrizes:

I. Identificar e delimitar as áreas prioritárias para projetos de preservação e recuperação ambiental no Município de Cantagalo;

II. Estabelecer adequados projetos de preservação e recuperação ambiental de tais áreas;

III. Estabelecer adequados instrumentos de proteção e de interação com a comunidade para a Reserva Ecológica dos Cambucás.

Art. 24 - As ações relacionadas ao objetivo de estimular o processo de recuperação da vegetação nativa nas áreas de interesse regional e municipal são:

I. Identificar e delimitar as seguintes áreas prioritárias para investimentos ambientais em Cantagalo:

a. Reserva Ecológica dos Cambucás;

b. Corredor prioritário de reflorestamento, identificado pelo INEA – Instituto Estadual do Meio Ambiente;

c. APP dos corpos d'água considerados críticos para recuperação de matas ciliares.

II. Elaborar projeto de reflorestamento, com vegetação nativa, do corredor prioritário identificado pelo INEA – Instituto Estadual do Meio Ambiente;

III. Aprovar projeto de reflorestamento do corredor natural junto ao INEA – Instituto Estadual do Meio Ambiente – e negociar captação de recursos junto ao mesmo órgão para sua realização;

IV. Estabelecer parcerias com produtores rurais e empresas instaladas no município para recuperação de matas ciliares identificadas como críticas;

V. Reclassificar a Reserva Ecológica dos Cambucás conforme classificação de Unidades de Conservação existente no SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000);

VI. Elaborar Plano de Manejo da Reserva Ecológica dos Cambucás e habilitar esta Unidade de Conservação para receber recursos de compensação ambiental de projetos na região.

Art. 25 - Para o objetivo de colaborar para a melhoria da qualidade das águas superficiais do município têm-se as seguintes diretrizes:

I. Prover a área urbanizada dos distritos de infraestrutura de coleta e tratamento de esgoto sanitário;

II. Colaborar para a recuperação de matas ciliares, priorizando os rios de maior importância para o município.

Art. 26 - As ações relacionadas ao objetivo de colaborar para a melhoria da qualidade das águas superficiais do município são:

I. Elaborar e implantar solução para sistemas de coleta e tratamento de esgotos nos distritos de Cantagalo, priorizando o distrito Sede em função de sua maior população;

II. Identificar corpos d´água críticos para recuperação das Áreas de Preservação Permanentes, incluindo todos os mananciais localizados no município;

III. Elaborar projetos de recuperação das matas ciliares dos corpos d´agua identificados como críticos;

IV. Estabelecer parcerias com produtores rurais e empresas instaladas no município para recuperação de matas ciliares.

CAPÍTULO II

Do Desenvolvimento Econômico

Art. 27 - A gestão das políticas locais de desenvolvimento econômico, em Cantagalo, incluindo o planejamento e realização de ações de fomento, é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Econômico, que atuará em conjunto com Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Turismo, Esportes, Certames e Lazer.

SEÇÃO I – Da Indústria

Art. 28 - São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico da Indústria para o Desenvolvimento Territorial Sustentável:

I. Estimular o crescimento do setor industrial, em Cantagalo, bem como a geração de empregos e qualificação da mão de obra;

II. Evitar conflitos entre ocupações residenciais e industriais, principalmente em áreas vocacionadas para indústria ou com indústrias já instaladas;

III. Reforçar a vocação mineradora no município.

Art. 29 - Para o objetivo de estimular o crescimento do setor industrial, em Cantagalo, bem como a geração de empregos e qualificação da mão de obra, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Prover espaços para a instalação de indústrias não poluentes no município em áreas que disponham de infraestrutura urbana;

II. Estimular e fomentar a atração de novas indústrias ao município.

Art. 30 - As ações relacionadas ao objetivo de estimular o crescimento do setor industrial, em Cantagalo, bem como a geração de empregos e qualificação da mão de obra, são:

I. Incentivar o uso industrial na Zona de Indústria, Comércios e Serviços prevista neste Plano Diretor, localizada no entorno da Rodovia RJ-160;

II. Criar e aplicar programas de fomento e incentivos ao investimento que defina subsetores prioritários para capacitação/qualificação profissional, sistema de benefícios para investidores e ferramentas de divulgação do município na escala estadual e federal e a destinação de áreas para novos empreendimentos industriais e de serviços;

III. Estimular, através de políticas fiscais de fomento e desburocratização, a estruturação da cadeia da indústria cimenteira, com atração de fornecedores das empresas já instaladas no município e outras;

IV. Fomentar a indústria de confecções, hoje embrionária no município;

V. Fomentar a estruturação de APL – Arranjos Produtivos Locais.

Art. 31 - Para o objetivo de evitar conflitos entre ocupações residenciais e industriais, principalmente em áreas vocacionadas para indústria ou com indústrias já instaladas, fica estabelecida a diretriz de ordenar territorialmente a instalação de novas indústrias no município e avaliar seu impacto sobre a vizinhança, com as seguintes ações:

I. Definir áreas e prover de infraestrutura básica para a instalação de estabelecimentos industriais no município;

II. Requerer EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança – para todos os empreendimentos industriais.

Art. 32 - Para o objetivo de reforçar a vocação mineradora no município, fica estabelecida a diretriz de promoção da exploração racional dos recursos minerais existente no município, com as seguintes ações:

I. Promover ação articulada com os diferentes empreendimentos mineradores visando o desenvolvimento sustentável do setor, com desenvolvimento de Arranjos Produtivos Locais e a utilização dos subprodutos da mineração;

II. Promover gestão junto aos órgãos licenciadores e fiscalizadores para garantir que a mineração seja feita com a devida proteção do patrimônio espeleológico, arqueológico e paleontológico do município;

III. Fiscalizar, juntamente com os demais órgãos responsáveis, o cumprimento das exigências ambientais e tributárias quanto à exploração mineral e aos passivos ambientais resultantes da atividade.

SEÇÃO II – Do Comércio e Serviço

Art. 33 - São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico do Comércio e Serviços para o Desenvolvimento Territorial Sustentável:

I. Estabelecer bases de fomento, governança e infraestrutura para o crescimento e fortalecimento dos setores comercial e de serviços em Cantagalo;

II. Estimular o empreendedorismo e o associativismo.

Art. 34 - Para o objetivo de estabelecer bases de fomento, governança e infraestrutura para o crescimento e fortalecimento dos setores comercial e de serviços, em Cantagalo, fica estabelecida a diretriz de fortalecer a Associação Comercial, Industrial e Agropecuária de Cantagalo, enquanto órgão de representação dos empresários locais, com as seguintes ações:

I. Estimular, através da Associação Comercial, Industrial e Agropecuária de Cantagalo, a realização de cursos e eventos para empresários locais, priorizando:

a) Regularização fiscal e trabalhista;

b) Apoio conjunto de promoções de festas e eventos, entre outros temas considerados de interesse.

II. Promover, através de convênios e protocolos de cooperação, ações conjuntas da Prefeitura e Associação Comercial, Industrial e Agropecuária, para dinamizar o comércio em Cantagalo;

III. Fomentar a atuação do SEBRAE/RJ, orientando novos empreendedores e provendo ação de capacitação;

IV. Estimular ações de dinamização do comércio local visando garantir a competitividade com os municípios vizinhos.

Art. 35 - Para o objetivo de estimular o empreendedorismo e o associativismo, fica estabelecida a diretriz de estimular a criação de cooperativas de trabalhadores e novos negócios, em Cantagalo, em setores econômicos considerados estratégicos, com as seguintes ações:

I. Definir cotas de ISS – Imposto Sobre Serviços – que estimulem subsetores de comércio e serviços considerados estratégicos;

II. Reduzir a burocracia para abertura de novos negócios;

III. Disponibilizar cartilhas e documentos orientando a abertura de novos negócios, cooperativas e associações;

IV. Estabelecer parceria com o SEBRAE e Associação Comercial, Industrial e Agropecuária para a realização de cursos sobre associativismo e cooperativismo, com foco nos setores identificados como promissores e apresentando casos de sucesso.

SEÇÃO III – Da Agropecuária

Art. 36 - É objetivo da Política de Desenvolvimento Econômico da Agropecuária para o Desenvolvimento Territorial Sustentável estimular a fixação da população na área rural de Cantagalo, através da qualificação profissional.

Art. 37 - Para o objetivo de estimular a fixação da população na área rural de Cantagalo, através da qualificação profissional, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Realizar capacitação técnica agropecuária focando pequenos e médios produtores;

II. Ampliar, diversificar e fortalecer as atividades agropecuárias e pesqueiras.

Art. 38 - As ações relacionadas ao objetivo de estimular a fixação da população na área rural de Cantagalo, através da qualificação profissional, são:

I. Criar grupo de estudos permanentes e realizar cursos que visem melhorar a qualidade de vida na zona rural por meio de cooperação entre órgãos federais e estaduais;

II. Estimular culturas que causem menor agressão ao solo;

III. Implementar cursos técnicos voltados para ciências agrárias, de nível médio e tecnológico;

IV. Fomentar a utilização de tecnologias em práticas agropecuárias nas atividades desenvolvidas;

V. Apoiar a reestruturação das cooperativas rurais, priorizando a de leite;

VI. Ampliar a possibilidade de exploração sustentável nas atividades rurais;

VII. Atualizar o diagnóstico socioeconômico rural e implementar o Plano Setorial de Desenvolvimento Rural;

VIII. Fortalecer a bacia leiteira do município de forma articulada com a regional;

IX. Promover a melhoria da assistência técnica para produtores rurais;

X. Fomentar o empreendedorismo e as formas associativas de produção e comercialização dos produtos;

XI. Fomentar a criação de Polo Regional de Agronegócios;

XII. Estruturar a atividade pesqueira em São Sebastião do Paraíba de forma sustentável.

SEÇÃO IV – Do Turismo

Art. 39 - É objetivo desta Política de Desenvolvimento Urbano estruturar o turismo sustentável em Cantagalo com a diretriz de desenvolver atividades turísticas, particularmente nas modalidades de turismo cultural, de natureza, de aventura, ecoturismo e turismo rural, com as seguintes ações:

I. Identificar e classificar os atrativos turísticos;

II. Organização do trade turístico;

III. Promover o turismo ecológico, explorando a Reserva Ecológica Cambucás;

IV. Promover o turismo cultural e histórico, colaborando com a valorização do patrimônio existente;

V. Divulgar o calendário turístico local de forma articulada com o estadual;

VI. Estabelecer formas de articulação permanente com órgãos estaduais e federais promotores do turismo, com vistas ao desenvolvimento do setor.

CAPÍTULO III

Do Desenvolvimento Social

Art. 40 - Fazem parte do eixo de desenvolvimento social, para este plano, as temáticas associadas aos serviços públicos de educação, saúde, cultura e patrimônio histórico, esportes e lazer.

Art. 41 - É papel do Departamento de Urbanismo da Secretaria de Obras e Serviços Públicos atuar conjuntamente com cada secretaria envolvida no que se refere à distribuição territorial e integração dos equipamentos sociais e das políticas que cada um desenvolve, com foco na realização e no cumprimento da função social da cidade.

Art. 42 - São objetivos da Política de Desenvolvimento Social de Educação em sua interface com o território:

I. Assegurar o acesso de toda a população, em especial de crianças e adolescentes, aos equipamentos de educação;

II. Apropriação da população pelos espaços urbanos disponíveis no município.

Art. 43 - Para o objetivo de assegurar o acesso de toda a população, em especial de crianças e adolescentes, aos equipamentos de educação, fica estabelecida a diretriz de manter boa distribuição dos equipamentos de educação no território, com as seguintes ações:

I. Prover vagas escolares em áreas objeto de expansão urbana ou adensamento;

II. Definir raio de abrangência de atendimento para unidades educacionais para os diferentes níveis de ensino e utilizar esta informação no planejamento da distribuição e ampliação da rede de ensino.

Art. 44 - Para o objetivo de apropriação da população pelos espaços urbanos disponíveis no município, fica estabelecida a diretriz de aproximar as crianças e jovens dos espaços públicos urbanos, com as seguintes ações:

I. Estruturar os espaços públicos urbanos para o desenvolvimento de atividades por crianças e jovens em projetos educacionais;

II. Colaborar com a implantação de projetos educacionais que visem a conscientização do direito de uso à cidade.

SEÇÃO II – Da Saúde

Art. 45 - É objetivo da Política de Desenvolvimento Social de Saúde, em sua interface com o território, prover adequado atendimento de saúde pública, em Cantagalo, garantindo a cobertura dos serviços.

Art. 46 - Para o objetivo de prover adequado atendimento de saúde, em Cantagalo, garantindo a cobertura dos serviços de saúde pública, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Promover adequada distribuição dos equipamentos públicos para atendimento de saúde;

II. Incentivar programas de atendimento de atenção básica domiciliar que reduzam a utilização de equipamentos de saúde.

Art. 47 - As ações relacionadas ao objetivo de prover adequado atendimento de saúde, em Cantagalo, garantindo a cobertura dos serviços de saúde pública, são:

I. Prever unidades de saúde em áreas objeto de expansão urbana e de adensamento, bem como o desenvolvimento de estratégia de planejamento adequada, juntamente com o Departamento de Urbanismo, partir do momento que a ocupação estiver sendo efetivada;

II. Priorizar o atendimento preventivo da atenção básica, instalando programas que tenham o objetivo de levar os atendimentos básicos de saúde a localidades onde o acesso limitado a equipamentos de saúde, como o Programa Estratégia de Saúde da Família;

III. Aperfeiçoar o uso do transporte da Prefeitura para tratamentos de saúde em locais de difícil acesso dentro do território e para o tratamento fora do Município.

SEÇÃO III – Da Cultura e Patrimônio

Art. 48 - São objetivos da Política de Desenvolvimento Social de Cultura e Patrimônio em sua interface com o território:

I. Incentivar as atividades culturais no munícipio de Cantagalo associando-as ao uso e interação com o patrimônio municipal, sempre que possível;

II. Colaborar para uma melhor identificação do Patrimônio Histórico Municipal.

Art. 49 - Para o objetivo de incentivar as atividades culturais no munícipio de Cantagalo, associando-as ao uso e interação com o patrimônio municipal, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Estimular a oferta de equipamentos e atividades culturais para a população de Cantagalo;

II. Investir no planejamento como ferramenta chave para a expansão de atividades, espaços e recursos para cultura;

III. Identificar programas e linhas de crédito junto aos governos federal e estadual com recursos disponíveis para fomento à cultura e estruturar projetos para a captação de tais recursos.

Art. 50 - As ações relacionadas ao objetivo de incentivar as atividades culturais no munícipio de Cantagalo, associando-as ao uso e interação com o patrimônio municipal, são:

I. Prever a restauração de edificações com potencial de Patrimônio Histórico e Cultural, destinando seu uso posterior para atividades compatíveis;

II. Implantar circuito cultural, incluindo os bens históricos municipal;

III. Reunir e integrar as políticas de turismo e de patrimônio histórico às políticas voltadas para a cultura;

IV. Adequar espaços públicos já utilizados para programas culturais;

V. Definir e apresentar projetos adequados com foco na captação de recursos federais para projetos de valorização da tradição cultural local e do patrimônio.

Art. 51 - Para o objetivo de colaborar para uma melhor identificação do patrimônio histórico, arqueológico, paisagístico e cultural, fica estabelecida a diretriz de criar a Política de Patrimônio, contendo, no mínimo:

I. Elaboração de inventário municipal de patrimônio arquitetônico, paisagístico e cultural, que dever permitir a identificação da localização atual, situação atual, propriedade, uso instalado, entre outras características;

II. Expansão do número de atividades culturais em bens tombados e estabelecer atividades gastronômicas compatíveis nos bens quando pertinentes;

III. Definição de eixos e rotas turísticas juntamente com cartilhas que contenham as histórias dos bens tombados e principais marcos da cidade;

IV. Definição de mecanismos de proteção e tombamento;

V. Definição mecanismos de incentivos fiscais à recuperação e /ou preservação de bens tombados;

VI. Utilização de relatório modelo para a fiscalização periódica das situações de uso e estados de conservação dos bens tombados;

VII. Estabelecimento de parcerias e busca de recursos com as indústrias locais que desejam utilizar o benefício da Lei Rouanet ou simplesmente contribuir na manutenção de algum bem tombado.

SEÇÃO IV – Do Esporte e Lazer

Art. 52 - São objetivos da Política de Desenvolvimento Social de Esporte e Lazer em sua interface com o território:

I. Assegurar o acesso aos equipamentos públicos de esporte e lazer por toda a população municipal;

II. Garantir que os novos bairros e expansões urbanas disponham de espaços de lazer e convivência.

Art. 53 - Para o objetivo de assegurar o acesso aos equipamentos públicos de esporte e lazer por toda a população municipal, fica estabelecida a diretriz de integração dos espaços e equipamentos públicos nos bairros e distritos de Cantagalo, com a ação de fazer a conexão entre os espaços públicos e os equipamentos sociais através da adequação das vias que os interligam, promovendo boa iluminação, arborização e acessibilidade.

Art. 54 - Para o objetivo de garantir que os novos bairros e expansões urbanas disponham de espaços de lazer e convivência, fica estabelecida a diretriz de qualificação do espaço urbano nas novas urbanizações, através da construção de praças e áreas de lazer e convivência, com as seguintes ações:

I. Prever projetos de novas áreas de convivência, a exemplo das praças, sempre priorizando a integração do espaço na malha urbana, promovendo a conexão da estrutura viária e urbana com o novo elemento;

II. Estabelecer projetos de espaços públicos que priorizem conceitos de caminhabilidade, intermodalidade e escala humana;

III. Demandar, durante o planejamento de novos loteamentos e bairros, espaços específicos para praças e áreas públicas de lazer;

IV. Criar sistema de participação popular nas definições relativas a novas áreas de lazer e a qualificação ou reforma das existentes.

CAPÍTULO IV

Da Infraestrutura Urbana

SEÇÃO I – Da Mobilidade Urbana

Art. 55 - Para fins desta lei, a mobilidade urbana é entendida como um atributo a bens e pessoas referentes à suas necessidades e deslocamentos, considerando a dimensão do espaço urbano e complexidade de atividades nele desenvolvidas, de modo a assegurar qualidade e a melhor relação custo benefício socioeconômico e ambiental.

Art. 56 - A responsabilidade pelo planejamento, implantação e gestão da mobilidade urbana, na instância do Poder Executivo, fica por conta da Secretaria Municipal de Defesa Civil e Trânsito.

Art. 57 - São objetivos da Política de Mobilidade Urbana no âmbito do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Cantagalo:

I. Garantir a melhora na circulação de veículos e prevenir acidentes e congestionamentos de tráfego em Cantagalo;

II. Gerar conectividade entre os bairros do distrito Sede e qualificar os deslocamentos no município;

III. Colaborar com a promoção condições adequadas de mobilidade da população rural.

Art. 58 - Para o objetivo garantir a melhora na circulação de veículos e prevenir acidentes e congestionamentos de tráfego em Cantagalo, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Garantir pavimentação de qualidade em todas as ruas da área urbana de Cantagalo;

II. Ordenar o estacionamento ao longo da Avenida Barão de Cantagalo.

Art. 59 - As ações relacionadas ao objetivo de garantir a melhora na circulação de veículos e prevenir acidentes e congestionamentos de tráfego em Cantagalo são:

I. Fomentar programa contínuo de manutenção e pavimentação das ruas e avenidas da área urbana, priorizando aquelas que estão em estado de conservação ruim e apresentam maior circulação de veículos;

II. Restringir o estacionamento ao longo da Avenida Barão de Cantagalo, orientando os motoristas a utilizar ruas transversais na vizinhança.

Art. 60 - Para o objetivo de gerar conectividade entre os bairros do distrito Sede e qualificar os deslocamentos do município, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Manter e recuperar passeios públicos e reduzir as dificuldades de acesso de pedestres e portadores de deficiência nos deslocamentos municipais;

II. Evitar que novas vias induzam ocupações em áreas irregulares, de risco, evitando o espraiamento.

Art. 61 - As ações relacionadas ao objetivo de gerar conectividade entre os bairros do distrito Sede e qualificar os deslocamentos do município são:

I. Incluir, no Código de Obras do município, as regulamentações para a construção e manutenção das calçadas (responsabilidades, características, materiais e dimensões), de modo que estas permitam o trânsito de pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais quanto à mobilidade, seguindo as orientações da norma NBR 9050:2004 ou sucedâneas;

II. Estimular e fiscalizar a construção de calçadas, utilizando a norma NBR 9050:2004, nas vias e propriedades onde não existe tal benfeitoria;

III. Elaborar e implantar procedimento para a abertura de novas vias no município, que deverá incluir a necessidade da aprovação de novas vias no Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 62 - Para o objetivo de colaborar com a promoção condições adequadas de mobilidade da população rural, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Colaborar com a manutenção contínua e adequada das estradas municipais rurais;

II. Garantir transporte adequado aos alunos das redes municipal e estadual de ensino residentes na zona rural.

Art. 63 - As ações relacionadas ao objetivo de colaborar com a promoção condições adequadas de mobilidade da população rural são:

I. Recuperar, adequar e realizar manutenção das estradas rurais;

II. Implantar sistema de manutenção preventiva e cíclica nas estradas rurais;

III. Realizar continuadamente a manutenção dos veículos de transporte escolar rural e das estradas rurais.

SEÇÃO II – Do Saneamento Básico

Art. 64 - Os objetivos, diretrizes e ações de saneamento básico em Cantagalo, cuja definição, para efeitos desta Lei Complementar, atende à Lei nº 11.445/2007, e considera os seguintes aspectos:

I. Existência de planejamento setorial atualizado e formalizado na forma de lei municipal para saneamento básico e gestão integrada de resíduos sólidos;

II. Impacto sobre a qualidade das águas e da ausência de infraestrutura de tratamento de esgotos nos distritos Sede, Santa Rita da Floresta, Euclidelândia e Boa Sorte;

III. Oportunidade de assegurar a regularidade do abastecimento de água, especialmente no distrito Sede;

IV. Oportunidade de reorganização, aumento de capacidade e elaboração de cadastro técnico da drenagem urbana, bem como da solução dos pontos recorrentes de inundação existentes no município;

V. Oportunidade de modernização contínua do sistema existente de manejo de resíduos sólidos domiciliares e adequação do manejo de resíduos de construção civil e de poda.

Art. 65 - São objetivos da Política de Saneamento Básico, no âmbito do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Cantagalo:

I. Prover o município de infraestrutura de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;

II. Adequar o município de Cantagalo aos requisitos da Política Nacional de Resíduos Sólidos;

III. Assegurar a continuidade do abastecimento de água no município de Cantagalo;

IV. Colaborar para a redução dos riscos de inundação no município de Cantagalo, através do aumento da eficiência da drenagem urbana.

Art. 66 - Para o objetivo de prover o município de infraestrutura de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, fica estabelecida a diretriz de atender às determinações do PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico – quanto à provisão de infraestrutura de esgotamento sanitário, com as seguintes ações:

I. Elaborar e implantar projeto de rede de coleta e sistema de tratamento de esgotos para o distrito Sede, Euclidelândia, Boa Sorte e Santa Rita da Floresta;

II. Captar recursos, junto a outras esferas de governo, para viabilizar os investimentos do inciso acima;

III. Priorizar a implantação do sistema de esgotamento sanitário para o distrito Sede, em função da maior população envolvida e potenciais impactos para o Rio Negro;

IV. Elaborar cadastros técnicos para os novos sistemas de coleta e tratamento de esgotos.

Art. 67 - Para o objetivo de adequar o município de Cantagalo aos requisitos da Política Nacional de Resíduos Sólidos, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Promoção do crescimento contínuo da capacidade e tecnologia da solução municipal para resíduos sólidos domiciliares;

II. Adequar as soluções existentes para disposição final de resíduos de construção civil e poda.

Art. 68 - As ações relacionadas ao objetivo adequar o município de Cantagalo aos requisitos da Política Nacional de Resíduos Sólidos, são:

I. Elaboração de planejamento de longo prazo para investimentos em aumento de capacidade e modernização do sistema de reciclagem e compostagem, com envolvimento do concessionário;

II. Licenciamento e regularização operacional do aterro de resíduos de poda e construção civil do município.

Art. 69 - Para o objetivo de assegurar a continuidade do abastecimento de água no município de Cantagalo, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Negociar junto à concessionária os investimentos necessários para assegurar o abastecimento do distrito Sede;

II. Colaborar com a proteção dos mananciais localizados no município.

Art. 70 - As ações relacionadas ao objetivo de assegurar a continuidade do abastecimento de água no município de Cantagalo, são:

I. Negociar e acompanhar a realização e obras para ampliação da capacidade da adução de água tratada que atende o distrito Sede;

II. Negociar junto à Cedae – Companhia Estadual de Águas e Esgotos – a implantação de novo reservatório para suporte ao abastecimento do distrito Sede;

III. Identificar os mananciais localizados no município e estabelecer medidas para sua proteção através de:

a) Recuperação da vegetação nativa nos mananciais e seu entorno;

b) Proteção das cabeceiras e nascentes que abastecem os mananciais;

c) Captação de apoio do Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Dois Rios.

Art. 71 - Para o objetivo de colaborar para a redução dos riscos de inundação no município de Cantagalo, através do aumento da eficiência da drenagem urbana, têm-se as seguintes diretrizes:

I. Investir na eliminação dos pontos conhecidos de inundação no município;

II. Melhorar a rede de drenagem nas áreas urbanizadas, aumentando sua eficiência sistêmica.

Art. 72 - As ações relacionadas ao objetivo de colaborar para a redução dos riscos de inundação no município de Cantagalo, através do aumento da eficiência da drenagem urbana, são:

I. Elaborar projetos e captar recursos para combate às inundações que acontecem no Córrego São Pedro, no distrito Sede;

II. Identificar, a partir do PMSB e Mapeamento de Riscos existentes, outros pontos que requerem ações imediatas para eliminação de alagamentos frequentes;

III. Elaborar cadastro da rede de drenagem existente;

IV. Aumentar a capacidade da rede de drenagem nas proximidades dos corpos d´água que recebem a água da chuva e padronizar as soluções adotadas, de modo a facilitar manutenções e expansões;

V. Exigir, dos novos empreendimentos, soluções de drenagem que não sobrecarreguem a rede existente e sejam adequados às condições topográficas;

VI. Estimular a adoção de tecnologias mistas (convencionais e naturais) nos sistemas de drenagem do município.

SEÇÃO III – Da Habitação

Art. 73 - A definição de objetivos, diretrizes e ações do eixo estratégico de Habitação, em Cantagalo, considerou:

I. A ausência de demarcação de áreas indicadas para ações habitacionais;

II. Necessidade de elaboração de planejamento setorial específico, na forma de Plano Local de Habitação de Interesse Social;

III. Oportunidade de compatibilização entre diferentes estudos existentes, como o mapeamento de áreas de risco e Plano Municipal de Redução de Riscos e cadastro social com as demandas habitacionais existentes.

Art. 74 - É objetivo da Política Municipal de Habitação, no âmbito do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Cantagalo, colaborar para a redução do déficit e da inadequação habitacional em Cantagalo.

Art. 75 - Para o objetivo de colaborar para a redução do déficit e da inadequação habitacional em Cantagalo têm-se as seguintes diretrizes:

I. Utilização do planejamento e da definição de política pública como estratégia chave para habitação;

II. Colaborar na territorialização da Política Habitacional e na garantia de acesso à moradia digna e terra urbanizada.

Art. 76 - As ações relacionadas ao objetivo de colaborar para a redução do déficit e da inadequação habitacional em Cantagalo são:

I. Elaboração do PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social –, assegurando o atendimento das seguintes diretrizes:

a) Dimensionamento do déficit e inadequação habitacional no município no momento de sua elaboração;

b) Projeções de crescimento da demanda habitacional (inadequação e déficit) durante o horizonte de planejamento;

c) Definição de metas para a Política Habitacional de Cantagalo, de modo que sejam direcionados ações e recursos;

d) Cálculo de recursos necessários para o atendimento das metas propostas e indicação das potenciais fontes de tais recursos;

e) Indicação de ações não estruturais, incluindo assistência técnica para construção, apoio para entidades e monitoramento das políticas;

f) Indicações de recursos para a composição de um banco de terras, na forma de áreas vagas para a realização de ações habitacionais futuras, que previna a inviabilização de obras por escassez de terras ou seu alto custo;

g) Avaliação das necessidades habitacionais na Macrozona Rural, como forma de prevenir o processo de parcelamento irregular do solo na porção não urbanizada do município;

h) Revisão do déficit estimado pelo IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – em 591 unidades habitacionais (2010), incluindo resultados de estudos já existentes,

como as áreas de risco mapeadas e caracterizadas com indicação de número de domicílios existentes e objeto de remoção/ necessidade de adequação;

i) Avaliação e utilização de resultados de estudos/ planos habitacionais como o Plano Estadual de Habitação, Plano Nacional de Habitação, entre outros.

II. Definição de áreas para incidência de ações habitacionais, na forma de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social –, incluindo áreas vagas para construção de unidades habitacionais (ZEIS II), agora e no futuro, em território urbanizado, assegurando o acesso à cidade (ANEXO III);

III. Aplicação dos instrumentos urbanísticos relacionados às ZEIS – Zona Especial de Interesse Social – para assegurar sua destinação ao atendimento habitacional da população com renda de zero a três salários mínimos;

IV. Definição de áreas para incidência de ações habitacionais de combate à inadequação, na forma de ZEIS I, que devem identificar áreas sujeitas a regularização fundiária, de infraestrutura urbana e predial (ANEXO III);

V. Criação de programa de assistência técnica especializada para assessoria aos munícipes que recebem do município materiais de construção para adequação da moradia. Tal programa deve:

a) Contar com o apoio técnico e de recursos dos governos estadual e federal;

b) Ser planejado pela secretaria competente, considerando os programas já existentes no município;

c) Ser implantado em etapas até atender todos os moradores que recebem material para construção e reformas do município.

TÍTULO IV – Dos Instrumentos da Política Urbana

Art. 77 - Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de Cantagalo adotará os instrumentos de Política Urbana que se fizerem necessários, conforme segue:

I. Planejamento municipal, em especial:

a) Plano Plurianual;

b) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;

c) Gestão Orçamentária Participativa;

d) Planos, programas e projetos setoriais;

e) Diretrizes de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo contidas neste Plano Diretor;

f) Instituição de unidades de conservação.

II. Institutos tributários e financeiros:

a) Imposto Predial e Territorial Urbana – IPTU;

b) Contribuição de melhoria;

c) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III. Institutos jurídicos e políticos:

a) Desapropriação;

b) Abandono;

c) Servidão administrativa;

d) Limitações administrativas;

e) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

f) Instituição de unidades de conservação;

g) Instituição de zonas especiais de interesse social;

h) Concessão de direito real de uso;

i) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) Consórcio Imobiliário;

k) Direito de preempção;

l) Estudo de Impacto de Vizinhança;

m) Regularização fundiária;

n) Usucapião especial de imóvel urbano;

o) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

p) Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 78 - São caracterizados nesta Lei Complementar, quanto às diretrizes de sua aplicação, os seguintes instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001):

I. Parcelamento, Edificação ou Uso Compulsório – PEUC;

II. IPTU Progressivo no Tempo;

III. Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;

IV. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

V. Concessão Real do Direito De Uso – CRDU;

VI. Estudo de Impacto de Vizinhança;

VII. Consórcio Imobiliário;

VIII. Usucapião Especial de Imóvel Urbano;

IX. Direito de Preempção.

CAPÍTULO I

Da PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública

SEÇÃO I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC

Art. 79 - O Instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios incidirá em áreas onde se prevê a ocupação prioritária de áreas urbanas localizadas próximas ao Centro da cidade e entre núcleos urbanos já consolidados e dotados de infraestrutura, incluindo as Zonas de Expansão Urbana demarcadas neste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 80 - São passíveis de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios os imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizado, num prazo de três anos, a partir da notificação dos proprietários pelo Poder Público Municipal nas áreas identificadas no ANEXO II – Zoneamento na forma de Zonas de Expansão Urbana.

Art. 81 - A PEUC, previamente à sua utilização, deverá ser regulamentada através de lei municipal, segundo as seguintes diretrizes:

I. Imóvel não edificado: Considera-se imóvel urbano não edificado os terrenos ou glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero;

II. Imóvel subutilizado: Considera-se imóvel urbano não edificado os terrenos ou glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for inferior a 0,2 (dois décimos ou vinte por cento), calculado conforme definição desta Lei Complementar;

III. Imóvel não utilizado: Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

§ 1° – Os imóveis nas condições a que se refere às diretrizes acima estabelecidas deverão ser identificados pelo Poder Público Municipal e seus proprietários notificados, antes do início da aplicação da PEUC.

§ 2° – As edificações enquadradas neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

Art. 82 - Não estão sujeitos a PEUC áreas onde se tenham:

I. Atividades econômicas que não exigem edificação;

II. Função ambiental reconhecida por órgão técnico;

III. Interesse cultural e patrimonial;

IV. Clubes e associações.

SEÇÃO II – Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 83 - O instrumento IPTU Progressivo no Tempo permite a cobrança de IPTU de forma progressiva, não podendo ultrapassar a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) do valor de mercado do imóvel.

§ 1° – O instrumento incidirá nos casos onde o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC – não foi atendido e é aplicável num prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2° – Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3° – As áreas sujeitas ao IPTU Progressivo estão identificadas no ANEXO II – Zoneamento – na forma de Zonas de Expansão Urbana.

Art. 84 - O IPTU Progressivo, previamente à sua utilização, deverá ser regulamentado através de lei municipal, que estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste Instrumento.

SEÇÃO III – Da Desapropriação com Pagamentos em Título

Art. 85 - O instrumento Desapropriação com Pagamentos em Título da Dívida Pública incidirá nas áreas onde, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, o proprietário não tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.

§ 1° – Nas condições definidas no *caput* deste artigo, o munícipio poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em título da dívida pública.

§ 2° – O instrumento somente incidirá nas áreas onde já se aplicou IPTU Progressivo.

CAPÍTULO II – Do Direito de Preempção

Art. 86 - O instrumento Direito de Preempção incidirá nas áreas e imóveis localizados em Zonas Especiais de Interesse Social, conforme ANEXO III – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

§ 1° – A Prefeitura possui a preferência de compra quando o proprietário desejar vender o terreno.

§ 2° – Sobre as áreas definidas, incidirá o direito de preempção por 5 (cinco) anos, em função da necessidade de regularização fundiária, execução de projetos de habitação de interesse social e constituição de reserva fundiária (incisos I, II e III do artigo 26 do Estatuto da Cidade).

§ 3° – O prazo de cinco anos poderá ser renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, conforme disposto no parágrafo primeiro do artigo 25 da Lei Federal n° 10.257/2001.

CAPÍTULO III – Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 87 - O Estudo de Impacto de Vizinhança será requerido em todo o território municipal quando o empreendimento possuir caráter que poderá alterar significativamente o ambiente construído e/ou natural, e sobrecarregar a infraestrutura existente no entorno.

Art. 88 - No município de Cantagalo, será requerido EIV para empreendimentos com área construída superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) ou mais de 100 (cem) unidades habitacionais, conforme a condição mais restritiva para o empreendimento.

§ 1° – O EIV não será requerido para estabelecimentos que praticarem atividades agropecuárias, independentemente do seu tamanho em área. Para as demais atividades (comerciais, industriais, de serviços e residenciais), se aplicam os parâmetros vigentes para a Macrozona Urbana.

§ 2° – O EIV está dispensado em caso de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 89 - As condições e regulamentações para aplicação de EIV serão detalhadas em lei específica, que deve ser realizada em consonância com o ANEXO VI – Quadro de Incomodidades, desta lei.

CAPÍTULO IV – Da Concessão Real de Direito de Uso - CRDU

Art. 90 - A Concessão Real de Direito de Uso – CDRU – é o repasse, por meio de termo ou contrato, de alguns dos direitos da propriedade imobiliária.

Art. 91 - Para efeitos desta Lei Complementar, a CDRU é um contrato com as seguintes partes:

I. Concedente: o proprietário da área que transfere parte de seus direitos;

II. Concessionário: recebe direitos de uso de um imóvel para os fins contratados.

Parágrafo único – A CDRU poderá ser utilizada como alternativa para a implantação de projetos habitacionais sem a necessidade de compra, desapropriação, doação etc., podendo também ser aplicada como forma de utilização de terrenos vazios para a produção de moradia.

Art. 92 - Na CDRU, a concedente deve:

I. Ter autorização legal para celebrar os contratos ou termos com os beneficiários;

II. Licitar a área a ser concedida se houver mais de um interessado.

§ 1° – Fica estabelecido que a celebração da CRDU em áreas pertencentes à Prefeitura Municipal de Cantagalo está autorizada para fins de Habitação de Interesse Social, em cuja ocorrência, a licitação da área será dispensada.

§ 2° – Não é permitida a CRDU de áreas pertencentes à Prefeitura Municipal de Cantagalo para a instalação de usos institucionais privados, como igrejas, templos religiosos, etc. à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como, por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, entre outros, mediante contrapartida acordada com o poder público local.

CAPÍTULO V

Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 93 - A Usucapião Especial de Imóvel Urbano é o instrumento previsto para a regularização fundiária de áreas particulares ocupadas para fins de moradia, através de ações judiciais.

§ 1° – A partir da sentença do juiz, haverá o reconhecimento da propriedade e esta sentença serve de título para registro no cartório de imóveis.

Art. 94 - São condições para aplicação da usucapião especial de imóvel urbano, por uma única pessoa:

I. Área deve ter, no máximo, 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II. Deve-se comprovar a posse por, no mínimo, cinco anos ininterruptamente e sem oposição;

III. Lote deve ser utilizado para moradia do requerente e de sua família;

IV. Requerente não pode ter a propriedade de outro imóvel, seja urbano ou rural.

Art. 95 - A aplicação coletiva da usucapião especial de imóvel urbano deve atender às seguintes condições:

I. Pode ser aplicado em áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II. Deve-se comprovar a posse por, no mínimo, cinco anos ininterruptamente e sem oposição;

III. Quando não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV. Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Art. 96 - A regulamentação deste instrumento é realizada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001).

CAPÍTULO VI – Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 97 - A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – destina áreas específicas do espaço urbano para a construção de HIS – Habitação de Interesse Social – e demarca áreas com outras necessidades habitacionais, como regularização urbanística, fundiária ou construtiva.

Art. 98 - São objetivos das ZEIS, em Cantagalo:

I. Incorporar a cidade clandestina à cidade legal;

II. Reconhecer a diversidade local no processo de desenvolvimento urbano;

III. Estender o direito à cidade e à cidadania;

IV. Associar desenvolvimento urbano à gestão participativa;

V. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social;

VI. Estimular a regularização fundiária;

VII. Estimular ampliação da oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos.

Art. 99 - As ZEIS estão identificadas no ANEXO III – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social e são classificadas em:

I. ZEIS I: áreas urbanas ocupadas e que necessitam ações de combate à inadequação habitacional, regularização fundiária e/ou urbanística; e

II. ZEIS II: áreas urbanas não ocupadas ou parcialmente ocupadas destinadas à produção de novas unidades habitacionais para equacionamento do déficit habitacional e/ou da demanda futura.

§ 1° – Além das zonas citadas acima, este Plano Diretor indica a existência de Áreas Rurais de Interesse social, que demarcam porções territoriais rurais onde a ação habitacional é requerida, de modo a combater a inadequação habitacional, prover o direito à moradia digna e à terra urbanizada.

§ 2° – A ocupação das ZEIS II deverá seguir os parâmetros urbanísticos definidos no capítulo de zoneamento, usos e ocupação deste Plano Diretor.

Art. 100 - A adequação e ocupação de ZEIS I e II e das Áreas Rurais de Interesse Social irá requerer a elaboração de Plano de Urbanização específico, contendo no mínimo:

I. Breve diagnóstico socioeconômico da comunidade diretamente afetada;

II. Planos de utilização/urbanização da área incluído, quando aplicável;

III. Imóveis a serem mantidos/reformados/substituídos e de interesse ambiental ou de patrimônio;

IV. Diretrizes do projeto urbanístico, incluindo limitantes ambientais;

V. Possíveis soluções de tipologias construtivas;

VI. Parâmetros urbanísticos adotados;

VII. Levantamento de equipamentos públicos existentes e necessários;

VIII. Quantificação do projeto, com número de unidades construídas, total de metros quadrados construídos, de área verde a ser mantida, etc.;

IX. Etapas de execução;

X. Materiais de divulgação da ação em linguagem acessível para a população e etapas de envolvimento social, voltadas para a participação da população afetada.

CAPÍTULO VII

Do Consórcio Imobiliário

Art. 101 - Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel localizado em área de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social – e dos atingidos pelo Parcelamento, Edificação ou Uso Compulsório, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Parágrafo único – Entende-se consórcio imobiliário como a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 102 - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao anterior proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 103 - Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá ser:

I. Aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana de Cantagalo;

II. Projetado e aprovado de acordo com os parâmetros e usos permitidos na zona em que se insere;

III. Objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando se enquadrar nos parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor.

TÍTULO V – Do Ordenamento Físico e Territorial

CAPÍTULO I

Dos Objetivos, Diretrizes e Ações

Art. 104 - São objetivos do ordenamento físico e territorial de Cantagalo:

I. Promover a melhoria da organização de toponímia e identificação de residências na área urbana de Cantagalo;

II. Orientar e limitar a expansão urbana do município de Cantagalo;

III. Disciplinar a distribuição dos diferentes tipos de uso do solo no espaço urbano;

IV. Garantir infraestrutura adequada a todos os munícipes;

V. Promover a recuperação das áreas indevidamente ocupadas.

Art. 105 - Para o ordenamento físico e territorial, são diretrizes:

I. Eliminar conflitos de nomes de ruas e dificuldade com localização de residências, reorganizando os espaços na área urbana;

II. Evitar o crescimento fragmentado da mancha urbana, assim como a ocupação em áreas ambientalmente frágeis;

III. Prevenir conflitos urbanos decorrentes de usos incompatíveis na mesma vizinhança;

IV. Melhorar a salubridade do espaço urbano construído;

V. Prevenir a sobrecarga da infraestrutura urbana causada pelo adensamento construtivo e demográfico incompatível;

VI. Liberar as encostas e fundo de vale;

VII. Estimular a ocupação dos espaços vazios urbanos em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 106 - Para as diretrizes de ordenamento físico e territorial, têm-se as seguintes ações:

I. Criar e implantar programa de reorganização de toponímia, endereços e bairros de Cantagalo;

II. Definir áreas prioritárias para a expansão urbana do município, dentro deste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, na forma de Zonas de Expansão Urbana;

III. Estabelecer os possíveis usos em cada macrozona e zona;

IV. Implementar fiscalização quanto aos usos permitidos nas macrozonas e zonas, principalmente em caso de denúncias;

V. Definir a necessidade de aplicação de EIV para os usos com maior nível de incomodidade;

VI. Definir parâmetros urbanísticos de ocupação (recuos e gabaritos) que privilegiem a insolação e a ventilação das construções;

VII. Implementar fiscalização quanto ao atendimento dos parâmetros urbanísticos no município, principalmente em casos de expansão e reformas de edificações urbanas, além de novas edificações;

VIII. Revisar o Código de Obras (Lei nº 18/1980) e Código de Posturas (Lei nº 17/1966);

IX. Condicionar novos parcelamentos do solo à instalação de infraestrutura básica de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação, drenagem urbana e pavimentação;

X. Definir Zonas Especiais de Interesse Social em conjunto com planos específicos de habitação;

XI. Aplicação de instrumentos urbanísticos de política urbana previsto no Estatuto da Cidade e neste Plano Diretor.

CAPÍTULO II – Do Macrozoneamento

Art. 107 - O macrozoneamento define as linhas gerais de uso e ocupação do solo no território e tem como referência as características dos ambientes natural e construído, atribuindo uma coerência lógica para o desenvolvimento urbano do município.

Parágrafo único – A definição do macrozoneamento do município de Cantagalo formalizado nesta Lei Complementar considera a divisão administrativa do território em cinco distritos: Sede, Boa Sorte, Euclidelândia, São Sebastião do Paraíba e Santa Rita da Floresta e a existência de grande extensão rural, com presença predominante de pastos e topografia acidentada, onde são relevantes os espaços com importância ambiental como a Reserva Ecológica Cambucás e as áreas prioritárias para reflorestamento delimitadas pelo INEA – Instituto Estadual do Ambiente.

Art. 108 - Considerando as características do Município de Cantagalo e suas condicionantes socioambientais, são definidas as seguintes macrozonas a fim de ordenar o território:

I. Rural - Maior porção do território do município está situada fora dos perímetros urbanos dos distritos e se caracteriza por baixas densidades demográficas e pela presença de atividades rurais onde predominam a pecuária leiteira, grandes áreas de pastagem e eventuais plantações de eucalipto;

II. Estratégica Ambiental – Esta macrozona compõe grande parte do território do município, em áreas cujas características naturais de topografia, cobertura vegetal e importância ambiental exigem tratamento especial para assegurar o equilíbrio dos ecossistemas e, consequentemente, a qualidade de vida da população, englobando as áreas do Estudo de Áreas Prioritárias para Reflorestamento do INEA – Instituto Estadual do Ambiente – e a Reserva Ecológica dos Cambucás;

III. Interesse Mineral – Compreende o entorno imediato da Rodovia RJ-166, fazendo limite com o Rio Negro e com o município de Macuco, ao Sul, englobando as três mineradoras/cimenteiras existentes no município e possíveis áreas para expansão, assim como grutas, cavernas, jazidas de calcário e outros minerais de interesse para a exploração econômica. Nesta macrozona, além da extração mineral e do turismo, desde que comprovada sua viabilidade, serão admitidas atividades de agropecuária e indústria;

IV. Urbana – Compreende as áreas utilizadas para fins urbanos, nas quais os componentes ambientais foram modificados ou suprimidos. Constitui-se dos terrenos regularmente

parcelados e de áreas no entorno imediato das áreas consolidadas, nos cinco distritos regulamentados em 1943, sendo eles: Cantagalo (Sede), Boa Sorte, Euclidelândia, Santa Rita da Floresta e São Sebastião do Paraíba.

Parágrafo único – A definição da Macrozona Urbana considerou também que:

a) O distrito de Cantagalo possui maior concentração de equipamentos institucionais, assim como, comércios, serviços e a maior dinâmica urbana;

b) Os demais distritos encontram-se fragmentados pelo território e se configuram como centralidades para área rural, favorecendo uma saudável desconcentração e redução da dependência da população rural em relação ao distrito de Cantagalo;

c) As ocupações da Macrozona Urbana se concentram em áreas de encosta e fundos de vale.

SEÇÃO I – Da Macrozona Rural

Art. 109 - São objetivos da Macrozona Rural:

I. Colaborar para a manutenção das atividades agropecuárias e a fixação da população rural;

II. Estímulo às práticas sustentáveis de manejo do solo e de atividade agropecuária;

III. Recuperação das áreas de vegetação nativa, principalmente em áreas de preservação permanente no entorno dos rios e córregos;

IV. Coibir o parcelamento do solo com características urbanas em áreas rurais;

V. Garantir direitos dos cidadãos que vivem na área rural de Cantagalo, especialmente dos relacionados à moradia e acesso à infraestrutura e serviços.

Art. 110 - São diretrizes do objetivo de colaborar para a manutenção das atividades agropecuárias e a fixação da população rural:

I. Buscar apoio técnico e financeiro de programas estaduais e federais para melhorar a rentabilidade das culturas e o manejo e recuperação do solo;

II. Manutenção das políticas de apoio a organizações na área rural e incremento de infraestrutura, incluindo energia elétrica, acesso a equipamentos públicos e manutenção das estradas rurais;

III. Definição e implementação de políticas de compras públicas municipais que privilegiem produtos de agropecuária do município, especialmente no caso da agricultura familiar.

Art. 111 - São diretrizes do objetivo de estímulo às práticas sustentáveis de manejo do solo e de atividade agropecuária:

I. Buscar apoio técnico e financeiro de programas estaduais e federais para melhorar a rentabilidade das culturas, manejo e recuperação do solo;

II. Regulamentar, através de lei específica, as parcerias do município de Cantagalo com outras esferas de governo para a promoção da agricultura sustentável.

Art. 112 - São diretrizes do objetivo de recuperação das áreas de vegetação nativa, principalmente em áreas de preservação permanente no entorno dos rios e córregos:

I. Estímulo à recuperação de várzeas e de matas ciliares, através de parceria com os Hortos Estadual e Municipal, ONGs e escolas;

II. Elaborar e implementar o Plano Municipal de Recuperação e Manutenção de Matas Ciliares.

Art. 113 - É diretriz do objetivo de coibir o parcelamento do solo com características urbanas em áreas rurais a intensificação dos processos de fiscalização de parcelamento irregular do solo na Macrozona Rural.

Art. 114 - São diretrizes do objetivo de garantir direitos dos cidadãos que vivem na área rural de Cantagalo, especialmente dos relacionados à moradia e acesso à infraestrutura e serviços:

I. Incluir no PLHIS (Plano Local de Habitação Interesse Social) um levantamento das necessidades habitacionais (déficit, inadequação e demanda futura) dos moradores da Macrozona Rural e a provisão de recursos para o atendimento de tais demandas;

II. Manutenção da qualidade das estradas rurais e energia elétrica.

SEÇÃO II – Da Macrozona Estratégica Ambiental

Art. 115 - São objetivos da Macrozona Estratégica Ambiental:

I. Recuperar e garantir a conservação e conectividade da Mata Atlântica;

II. Coibir a expansão urbana nesta porção do território, visando garantir a qualidade paisagística e ambiental;

III. Estimular atividades agrícolas que gerem mínimo impacto ao solo e não necessitem de grandes áreas para a consolidação, com manejo sustentável.

Art. 116 - São diretrizes do objetivo de recuperar e garantir a conservação e conectividade da mata atlântica:

I. Realizar parcerias com órgãos federais e estaduais, assim como com os hortos florestais existentes no município para incentivar e financiar o reflorestamento desta área;

II. Elaborar e implementar Plano Municipal de Recuperação e Manutenção de Matas Ciliares;

III. Regulamentar a Reserva dos Cambucás (Lei nº 018, de 12 de outubro de 1989) ao disposto pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e elaborar e executar o respectivo plano de manejo.

Art. 117 - São diretrizes do objetivo de coibir a expansão urbana na Macrozona Estratégica Ambiental, visando garantir a qualidade paisagística e ambiental:

I. Intensificar os processos de fiscalização de parcelamento irregular do solo na Macrozona Estratégica Ambiental, com mapeamento das regiões mais susceptíveis, priorizando a verificação em tais áreas;

II. Proibir, nesta macrozona, o parcelamento do solo nos padrões urbanos.

Art. 118 - São diretrizes do objetivo de estimular atividades agrícolas que gerem mínimo impacto ao solo e não necessitem de grandes áreas para a consolidação, com manejo sustentável:

I. Realizar estudo das principais culturas que podem ser realizadas na macrozona;

II. Buscar apoio técnico e financeiro de programas estaduais e federais para melhorar a rentabilidade das culturas, manejo e recuperação do solo;

III. Intensificar processos de fiscalização de parcelamento irregular na Macrozona Estratégica Ambiental, com mapeamento das regiões mais afetadas e priorização da verificação de tais áreas.

SEÇÃO III – Da Macrozona de Interesse Mineral

Art. 119 - São objetivos da Macrozona de Interesse Mineral:

I. Estimular a ampliação do setor minerário/cimenteiro no município;

II. Utilizar de maneira sustentável o patrimônio arqueológico e espeleológico;

III. Coibir a aproximação de uso residencial das áreas industriais e de mineração;

IV. Fortalecer economicamente o setor industrial através da infraestrutura adequada para a instalação de novos empreendimentos industriais e minerários.

Art. 120 - São diretrizes do objetivo de estimular a ampliação do setor minerário/cimenteiro no município:

I. Definir, dentro do território, áreas para implantação de novos distritos ou ocupações industriais;

II. Estipular parâmetros urbanísticos de ocupação adequados para instalação de indústrias, como grandes lotes, taxa de permeabilidade, de gabarito de altura, entre outros;

III. Exigir licenciamento ambiental com vistas a proteger o patrimônio espeleológico e arqueológico.

Art. 121 - É diretriz do objetivo de utilizar de maneira sustentável o patrimônio arqueológico e espeleológico a realização de estudo com vistas à identificação das grutas e cavernas e delimitação das áreas a serem protegidas para a valorização e conservação do referido patrimônio.

Art. 122 - São diretrizes do objetivo de coibir a aproximação de uso residencial das áreas industriais e de mineração:

I. Instituir cinturões verdes (de segurança) no entorno das áreas utilizadas por usos industriais e minerais quando próximos de áreas de ocupação residencial;

II. Exigir estudo de impacto de vizinhança para a instalação de novos empreendimentos;

III. Intensificar a fiscalização no entorno das unidades já existentes.

Art. 123 - É diretriz do objetivo de fortalecer economicamente o setor industrial o fornecimento de infraestrutura adequada e compatível para o uso industrial e minerário na macrozona.

SEÇÃO IV – Da Macrozona Urbana

Art. 124 - São objetivos da Macrozona Urbana:

I. Proporcionar trocas e uma melhor circulação entre as diversas áreas do município, a fim de adequar o território às necessidades da população;

II. Promover os diferentes tipos de uso do solo e aumentar as interações da malha urbana;

III. Democratização do território urbano de forma a permitir a fruição dos espaços públicos (cidade inclusiva);

IV. Respeitar as condicionantes ambientais do território e orientar a expansão urbana.

Art. 125 - São diretrizes do objetivo de proporcionar trocas e uma melhor circulação entre as diversas áreas do município, a fim de adequar o território as necessidades da população:

I. Melhoria permanente e conservação das rodovias de ligação entre os distritos;

II. Adensamento de áreas consolidadas que possuem infraestrutura urbana adequada para o atendimento de novos habitantes;

III. Ampliar a capacidade da infraestrutura urbana existente em áreas da cidade com potencial para adensamento futuro;

IV. Compatibilizar as políticas de uso e ocupação e de mobilidade.

Art. 126 - Para o objetivo de promover os diferentes tipos de uso do solo e aumentar as interações da malha urbana, é diretriz a revisão da regulamentação do uso, ocupação e parcelamento do solo.

Art. 127 - São diretrizes do objetivo de democratização do território urbano de forma a permitir a fruição dos espaços públicos:

I. Definir estratégias de inserção de equipamentos urbanos e sociais na cidade;

II. Adotar métodos de conexão entre os espaços públicos existentes, para torná-los acessíveis a todos os habitantes do território, de preferência com a redução do uso do transporte motorizado.

Art. 128 - São diretrizes do objetivo de respeitar as condicionantes ambientais do território e orientar a expansão urbana:

I. Inibir ocupação em áreas com risco de deslizamentos ou enchentes;

II. Garantir áreas seguras para a expansão urbana.

Art. 129 - A localização e distribuição georreferenciada das macrozonas estão no ANEXO I desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

Do Zoneamento

Art. 130 - As zonas são subdivisões da Macrozona Urbana em unidades territoriais com diferentes características e vocações, onde se definem parâmetros urbanísticos de modo a controlar e dirigir os usos adequados para ocupação.

Art. 131 - São objetivos do zoneamento:

I. Estabelecer critérios para o controle, vetores e densidade do crescimento no território;

II. Proteger as áreas inadequadas à ocupação;

III. Proteger o meio ambiente e os recursos hídricos;

IV. Minimizar os conflitos de usos e atividades do território;

V. Garantir a preservação da memória local através da paisagem.

Art. 132 - As zonas da Macrozona Urbana do município de Cantagalo classificam-se em:

I. Zona Urbana Consolidada;

II. Zona de Consolidação Urbana;

III. Zona de Qualificação Urbana;

IV. Zona de Expansão Urbana;

V. Zona de Indústria, Comércio e Serviços;

VI. Território de Cultura e Memória.

Parágrafo único – A distribuição das zonas definidas nos incisos deste artigo é estabelecida no Anexo II – Zoneamento.

Art. 133 - As Zonas Especiais são zonas que compreendem as porções do território com vocações específicas, o que requer tratamento especial de definição de parâmetros reguladores dos usos e ocupação do solo.

Parágrafo único – O município de Cantagalo dispõe de apenas uma Zona Especial, a Zona Especial de Interesse Social, distribuída conforme o ANEXO III.

Art. 134 - Corredores são zonas compostas por porções lineares do território que margeiam as vias de circulação, prioritariamente, com maior capacidade de fluxo de veículos e cuja característica de

ocupação ou atividade predominante difere no entorno próximo, exigindo tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único – O corredor estabelecido por esta lei se denomina CCS – Corredor de Comércio e Serviços – e está localizado no entorno da RJ-160, conforme o ANEXO II – Zoneamento.

SEÇÃO I – Da Zona Urbana Consolidada

Art. 135 - A ZUC – Zona Urbana Consolidada – compreende no bairro localizado atrás do Hospital de Cantagalo, que possui como principal via a Rua Professora Dulce Barros Lutterbach e é formado por edificações predominantemente residenciais, que ocupam um fundo de vale.

Art. 136 - A ZUC – Zona Urbana Consolidada – têm os seguintes objetivos:

I. Garantir a segurança aos moradores locais, quanto a possíveis deslizamentos e enchentes, inibindo a construção de novas edificações;

II. Intensificar a fiscalização visando a restrição da construção novas edificações;

III. Promover a qualificação do espaço urbano, principalmente de melhoria de calçadas e respeito aos parâmetros urbanísticos em obras e reformas.

SEÇÃO II – Da Zona de Consolidação Urbana

Art. 137 - A ZCU – Zona de Consolidação Urbana – compreende a área predominante da Macrozona Urbana e tem sua maior porção no vale dos córregos Lavrinhas e São Pedro, região central do distrito de Cantagalo e uma porção do território localizada na margem direita da Rodovia RJ-160, partindo do bairro São Pedro até a Rodovia RJ-164.

Art. 138 - A Zona de Consolidação Urbana está presente nos distritos de Santa Rita da Floresta, São Sebastião do Paraíba e Boa Sorte, conforme ANEXO II – Zoneamento.

Art. 139 - A ZCU – Zona de Consolidação Urbana – tem os seguintes objetivos:

I. Garantir o direito de permanência do modelo de uso do lote a edificações construídas anteriormente à aprovação desta lei, à exceção daquelas onde a ocupação invade o passeio, o meio fio ou a via e daquelas que desejarem realizar ampliações ou novas construções, nesse caso, se aplicam os parâmetros e critérios definidos nesta lei;

II. Adequar as estruturas viárias às necessidades de expansão territorial;

III. Coordenar e ordenar as futuras ocupações no território;

IV. Otimizar a utilização da malha urbana e da infraestrutura instalada como forma de evitar a rarefação do processo de urbanização;

V. Promover a utilização socialmente justa e adequada dos imóveis;

VI. Promover o adensamento construtivo áreas com maior infraestrutura e menores restrições ambientais.

SEÇÃO III – Da Zona de Expansão Urbana

Art. 140 - A ZEU – Zona de Expansão Urbana – compreende as áreas destinadas para expansão urbana, selecionadas com seguintes critérios:

I. Declividade abaixo de 45° (quarenta e cinco graus);

II. Áreas não consideradas de risco pela Defesa Civil;

III. Áreas sem vegetação nativa;

IV. Áreas com possibilidade de conexão com a malha urbana consolidada.

§1° – Estão previstas área de expansão urbana em todos os distritos do município.

§ 2° – A aprovação de parcelamentos de solo nesta zona deverá dispor de anuência do Conselho Municipal de Política Urbana;

Art. 141 - A ZEU – Zona de Expansão Urbana – tem os seguintes objetivos:

I. Prover ao município de Cantagalo áreas de expansão urbana a longo prazo;

II. Conciliar o crescimento urbano aos fatores ambientais existentes, como topografia, hidrografia, características geopedológicas e áreas de risco demarcadas;

III. Promover a qualificação do espaço urbano, pela adoção de parâmetros urbanísticos que privilegiem a insolação e a ventilação, bem como a permeabilidade dos lotes.

IV. Promover as possíveis expansões do território condicionando a ocupação urbana à presença de infraestrutura urbana, à qualificação e ampliação da capacidade das vias de acesso e à conexão com áreas já consolidadas do município;

V. Colaborar com o atendimento da política habitacional de Cantagalo provendo áreas para Habitação de Interesse Social.

SEÇÃO IV – Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 142 - As ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social – são porções do território caracterizadas pela existência de imóveis em áreas de risco 3 ou 4, segundo o Plano de Redução de Risco da Defesa Civil, ou áreas vazias com potencial para implantação de habitações de interesse social.

Art. 143 - A ZEIS – Zona Especial de Interesse Social – tem os seguintes objetivos:

I. Melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos, assim como reduzir riscos mediante sua urbanização, regularização fundiária, integrando com o tecido urbano consolidado;

II. Realizar projetos específicos definição de áreas passíveis e não passíveis de uso residencial (diagnóstico geológico);

III. Captar recursos nas esferas estadual e federal para adequação e reurbanização das ZEIS ocupadas identificadas e para a construção de unidades habitacionais;

IV. Adotar o planejamento como estratégia chave para as ações habitacionais nas ZEIS;

V. Intensificar a fiscalização para que não haja construção de unidades irregulares nas ZEIS I;

VI. Promover o envolvimento da comunidade nos processos de ocupação, regularização ou requalificação de ZEIS.

SEÇÃO V – Da Zona de Indústria, Comércio e Serviços

Art. 144 - A ZICS – Zona de Indústria, Comércio e Serviços – fica localizada no entorno da Rodovia RJ-160, a partir do seu entroncamento com a Rodovia RJ-164, de acordo com o ANEXO II – Zoneamento.

Art. 145 - A ZICS – Zona de Indústria, Comércio e Serviços – tem os seguintes objetivos:

I. Prover reserva de espaço para o crescimento dos usos industriais, de comércio e serviços e vocacionar áreas para tais usos;

II. Restringir o uso residencial nessa zona;

III. Estimular, por meio de incentivos fiscais e parâmetros urbanísticos, áreas para o uso industrial, comercial e de serviços;

IV. Aprovação de edificações mediante a apresentação de EIV, conforme ANEXO VI desta Lei Complementar.

SEÇÃO VI – Do Território de Cultura e Memória

Art. 146 - O TCM – Território de Cultura e Memória – é formado pelo quadrilátero da Rua Nicolau Guzzo, Rua Dr. Chapot Prevost, Rua Euclides da Cunha e Avenida Barão de Cantagalo, no qual se localizam as principais construções históricas de Cantagalo e seus espaços públicos mais utilizados.

Art. 147 - O TCM – Território de Cultura e Memória – tem os seguintes objetivos:

I. Valorizar a região histórica;

II. Utilizar-se de índices urbanísticos para manter a qualidade da paisagem local;

III. Manter a fruição do espaço público e o estímulo à caminhabilidade com calçadas seguras e nos padrões ABNT 9050/2004 ou sucedânea.

SEÇÃO VII – Do Corredor de Comércio e Serviços

Art. 148 - O CCS – Corredor de Comércio e Serviços – é uma área destinada à ocupação predominantemente comercial e de serviços, ao longo da Rodovia RJ-160.

Art. 149 - O CCS – Corredor de Comércio e Serviços – tem os seguintes objetivos:

I. Incentivar a requalificação urbanística do corredor existente, através da adoção de parâmetros que colaborem com a ampliação dos passeios e vias e permitam condições favoráveis ao uso misto nos lotes;

II. Estabelecer usos de comércio e serviços com controle de interferência no tráfego;

III. Promover adensamento construtivo e demográfico compatível com a infraestrutura instalada.

SEÇÃO VIII – Da Zona de Qualificação Urbana

Art. 150 - A ZQU – Zona de Qualificação Urbana – está localizada em áreas onde a compatibilização da ocupação urbana com infraestrutura se faz necessária sendo que, no distrito Sede, encontram-se fragmentos desta zona nos bairros São José, São Pedro e São João.

Parágrafo único – a ZQU é localizada também nos distritos de Santa Rita da Floresta, Euclidelândia e São Sebastião do Paraíba.

Art. 151 - A ZQU – Zona de Qualificação Urbana – tem os seguintes objetivos:

I. Favorecimento da urbanidade e da cidadania no tecido urbano com adequados parâmetros urbanísticos, com relação à mobilidade urbana, conforto urbano e acesso aos equipamentos públicos e comunitários;

II. Melhorar a malha urbana e a infraestrutura instalada como forma de evitar o processo de rarefação da ocupação;

III. Evitar catástrofes naturais;

IV. Garantir o direito de ir e vir dos munícipes com calçadas acessíveis;

V. Realizar obras e fiscalização no sentido de melhoria dos passeios públicos, ordenamento da paisagem, plano de arborização e ordenamento do estacionamento nas vias urbanas;

VI. Implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto.

CAPÍTULO IV

Do Uso e Ocupação do Solo

SEÇÃO I – Das Categorias de Uso do Solo

Art. 152 - O uso do solo em Cantagalo classifica -se em:

I. Residencial: Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação tendo como categorias de uso:

a) Residencial Unifamiliar: caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote;

b) Residencial Multifamiliar: caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser vertical ou não.

II. Não residencial: Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: institucionais, industriais, comerciais e de prestação de serviços. São categorias de uso não residencial:

a) Industrial: caracterizado pela atividade de transformação de materiais, associadas ao setor econômico da indústria;

b) Comercial: caracterizado pela atividade de comércio de mercadorias;

c) Serviços: caracterizado pelas atividades de prestação de serviços;

d) Institucional: caracterizado por atividades públicas (estabelecimentos de ensino, de atendimento de saúde, administração pública, etc.) e privadas de interesse coletivo como as de culto religioso, museus, etc., e por instalação de equipamentos destinados a infraestrutura coletiva;

e) Rural: caracterizado pela atividade agropecuária ou silvícola;

f) Misto: Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residenciais e não residenciais no mesmo lote ou edificação.

§ 1° – No caso do uso misto, ambos os usos residencial e não residencial devem possuir acessos distintos pelo logradouro.

§ 2° – Não será permitida a existência concomitante do uso industrial e institucional em lotes ou edificações mistas, tampouco a existência concomitante do uso residencial e industrial em lotes ou edificações mistas.

§ 3° – Em todas as zonas industriais não será admitido o uso residencial.

Art. 153 - Todos os usos e atividades poderão se instalar no município de Cantagalo, desde que obedeçam as condições estabelecidas nesta lei, determinadas nos parâmetros de ocupação e objetivos da macrozona e zona em que vier a se localizar e mediante a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, se aplicável.

Art. 154 - Em cada zona, os usos serão classificados entre:

I. Usos Permitidos: São aqueles compatíveis com os objetivos de cada zona, que podem ser instalados considerando-se as exigências do licenciamento municipal e as condições definidas para o Estudo de Impacto de Vizinhança, devendo respeitar os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei;

II. Usos Admitidos: São aqueles que podem ser instalados em caráter excepcional, quando estabelecido nesta Lei Complementar, devendo atender aos parâmetros urbanísticos da zona e às demais exigências de licenciamento municipal e ambiental.

III. Usos Proibidos: São os usos expressamente vetados, não admitidos sequer em caráter excepcional na referida zona.

§ 1° – Para a instalação de usos admitidos, os empreendimentos de incomodidade níveis 0, 1 e 2, deverão apresentar carta de anuência de todos os vizinhos laterais, frontais e de fundo e, para os empreendimentos de nível de incomodidade 3 e 4, deverá ser realizado Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2° – A classificação de usos encontra-se no ANEXO IV – Quadro dos Parâmetros Urbanísticos –, sendo que os usos não inclusos no ANEXO IV, nas devidas zonas, são os considerados proibidos.

§ 3° – Os usos não autorizados existentes antes da aprovação desta lei poderão ser mantidos.

Art. 155 - Os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

I. Incomodidade;

II. Tráfego;

III. Impactos na vizinhança.

SEÇÃO II – Da Incomodidade

Art. 156 - Considera-se incômodo ou incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionais locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Art. 157 - Para fins de análise do nível de incomodidade, deverão ser observados os seguintes fatores:

I. Poluição sonora: geração de ruído causado pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou congêneres no entorno;

II. Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de material particulado inerte ou não, acima dos níveis admissíveis, ou ainda, lançamento de gases nocivos ou incômodos;

III. Poluição hídrica: lançamento de efluentes líquidos incompatíveis na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgoto, ou poluição e contaminação de águas subterrâneas;

IV. Geração de resíduos sólidos e poluição do solo: produção, manipulação, destinação ou estocagem inadequada de resíduos sólidos ou efluentes, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V. Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem-estar ou à saúde pública;

VI. Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), gás natural veicular (GNV), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica.

Art. 158 - Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, cujas atividades são relacionadas no ANEXO VI – Quadro de Incomodidades –, sendo classificados tais níveis de incomodidade em:

I. Não Incomodo (N0) – Uso residencial e as categoriais de uso não residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente e na vizinhança;

II. Incômodo Nível I (N1) – Categoriais de uso não residencial, cujo nível de incomodidade baixo restringe sua instalação à localização definida no ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

III. Incômodo Nível II (N2) – Uso não residencial cujo nível de incomodidade médio restringe sua instalação à localização definida no ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

IV. Incômodo Nível III (N3) – Uso não residencial cujo nível de incomodidade alto restringe sua instalação à localização definida no ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

V. Incômodo Nível IV (N4) – Uso não residencial cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, conforme definido no ANEXO VI – Quadro de Incomodidades – e são permitidos conforme estabelecido no ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

Art. 159 - Para fins de análise da capacidade de geração de tráfego de veículos em um lote, será observada a quantidade de vagas de estacionamento mínima que o lote deve possuir, de acordo com o ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

SEÇÃO III – Parâmetros de Ocupação

Art. 160 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I. Lote mínimo: é a dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão, sendo determinado em metros quadrados, para cada uma das zonas como parâmetro específico;

II. Lote máximo: é a dimensão máxima permitida para o lote, incluindo anexações que, quando aplicável, é determinado em metros quadrados, para cada uma das zonas como parâmetro específico;

III. Testada: é a dimensão mínima da frente do lote, definida em metros lineares;

IV. Coeficiente de Aproveitamento (CA): É um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade de metros quadrados que podem ser construídos, somadas as áreas de todos os pavimentos;

V. Taxa de Ocupação (TO): é o percentual máximo que pode ser assumido pela relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote;

VI. Taxa de Permeabilidade (TP): é a relação entre área mínima permeável (que permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote;

VII. Recuo frontal, lateral e de fundo: é a distância mínima perpendicular entre a edificação e os limites do lote, definida em metros;

VIII. Gabarito: altura máxima que uma edificação poderá ter, incluindo o pavimento térreo, definida em metros.

Art. 161 - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada macrozona e zona estão definidos no ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

TÍTULO VI – Do Parcelamento do Solo

Art. 162 - Em Cantagalo, o parcelamento do solo se dará através de loteamentos ou desmembramentos, observadas as disposições desta lei e as das legislações estaduais e federais pertinentes.

§ 1° – Os desdobramentos e loteamentos poderão ser realizados apenas quando localizados na Macrozona Urbana.

§ 2° – A responsabilidade pela tramitação das tratativas relativas ao parcelamento do solo, em Cantagalo, é a Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

Art. 163 - Para fins de planejamento, esta Lei Complementar utiliza os seguintes conceitos:

I. Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II. Desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

III. Gleba: o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em cartório;

IV. Lote: a unidade imobiliária servida de infraestrutura básica e que seja fruto de loteamento regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal;

V. Infraestrutura básica: o sistema viário, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

VI. Área institucional: área pública resultante dos processos de parcelamento do solo destinada à implantação de equipamentos sociais comunitários;

VII. Área verde: aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e a flora existentes;

VIII. Área de lazer: aquela destinada à utilização para instalação de equipamentos de lazer dos empreendimentos, não devendo ser contabilizada como área verde;

IX. Desdobro: subdivisão de lote em dois lotes, com acesso para via pública e que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas;

X. Remembramento: soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes que constituam novas unidades independentes de propriedade devidamente registradas;

XI. Sistema Viário: é o conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento;

XII. Via pública: o logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;

XIII. Logradouro público: o espaço livre de bem de uso comum do povo, destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos; ou de circulação de pedestres, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer;

XIV. Pista: a parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;

XV. Calçada: a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XVI. Passeio: parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestre.

CAPÍTULO I

Dos Requisitos Imprescindíveis para Parcelamento do Solo

Art. 164 - Respeitando o definido na Lei Federal nº 6.766/1976 e posteriores atualizações, no município e Cantagalo, não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V. Em áreas de preservação ambiental;

VI. Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1° – As exigências específicas para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) envolverão a necessidade de diretrizes geotécnicas, incluindo recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto à deformação (recalques), estabilidade dos terrenos a erosão, bem como orientações para a escolha das fundações.

§ 2° – Outro requisito necessário ao parcelamento do solo é a aprovação dos projetos.

SEÇÃO I – Da Aprovação Integrada de Parcelamento e de Edificações

Art. 165 - A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificações poderá se dar de forma integrada, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas ao recebimento das obras que se dará concomitantemente, ainda que em etapas.

§ 1° – As edificações deverão respeitar os parâmetros de ocupação definidos nesta lei, assim como as normas estabelecidas no Código de Obras para o projeto, execução das obras, manutenção e utilização de tais edificações.

§ 2° – Quando da aprovação concomitante do parcelamento e de edificações, o Habite-se, ou Certificado de Conclusão das Obras será emitido de acordo com os procedimentos previstos no Código de Obras, posteriormente ao recebimento total ou parcial do loteamento e a realização da respectiva vistoria.

§ 3° – A emissão do Habite-se deve considerar a existência e aprovação das licenças ambientais cabíveis e aprovações de outros órgãos envolvidos, como os responsáveis pelo fornecimento de serviços de saneamento ambiental.

CAPÍTULO II

Dos Sistemas Viários dos Novos Loteamentos

Art. 166 - A implantação de novos loteamentos implicará, necessariamente, na expansão do sistema viário através da abertura de novas vias, que deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I. A disposição das vias de um plano de loteamento deve assegurar a continuidade do sistema viário em que se inserir;

II. A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a essa;

III. Todas as vias deverão se conectar em vias de categoria igual ou imediatamente superior ou inferior;

IV. Via a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projeto já aprovado pela Prefeitura Municipal, prevalecerá como padrão a de maior largura;

V. As vias deverão ser entregues sinalizadas, pavimentadas e arborizadas segundo as orientações do órgão responsável.

Art. 167 - No caso da abertura de vias junto às rodovias estaduais e linhas de transmissão de energia elétrica, a aprovação dos projetos ficará sujeita à prévia consulta aos órgãos gestores competentes e concessionários, bem como ao atendimento das especificações dos mesmos.

Art. 168 - As novas vias abertas, em função de seu caráter, devem seguir a classificação viária estabelecida no artigo 60 do Código de Trânsito Brasileiro, bem como demais especificações sobre sinalização contidas no código, respeitando os parâmetros para dimensionamento definidos no ANEXO V – Quadro de Dimensionamento de Vias.

Art. 169 - A abertura de novas vias urbanas deve considerar cuidados especiais quanto às infraestruturas necessárias, como os dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais, que deverão estar contemplados no projeto, devendo ter obrigatoriamente: guias e sarjetas niveladas (exceto no caso da existência de canteiro central) e em ambos os lados da via e pavimentação asfáltica. A pavimentação deve ser prevista e planejada para vias de acesso criadas.

Art. 170 - As acentuadas declividades presentes no município justificam cuidados especiais quanto à limitação da declividade no cruzamento das vias, que devem ser de 3% (três por cento) no máximo, na menor extensão possível, de modo a facilitar a concordância das pistas.

Art. 171 - Somente serão permitidos dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais transversais à pista, tais como grelhas e sarjetões, quando o cálculo de drenagem dispensar a execução de galerias de águas pluviais.

Art. 172 - Aspectos de segurança das vias, como a necessidade de taludes nos terrenos lindeiros deve ser considerada no projeto como obrigatoriedade, considerando declividade máxima de 60% (sessenta por cento) para tais taludes. Alternativas aos taludes, como muros de arrimo ou de proteção podem ser adotados, sempre se considerando as condições necessárias para drenagem e estabilidade das intervenções.

Parágrafo único – A responsabilidade pelos custos de tais taludes ou muros é do empreendedor.

Art. 173 - Quanto às quadras decorrentes deste novo sistema viário, a maior dimensão dos lados da quadra não pode exceder a extensão máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros), sendo admitias vielas para trânsito de pedestres devidamente dotadas de infraestrutura (iluminação, calçamento e drenagem) ou para escoamento de águas pluviais.

CAPÍTULO III

Das Áreas Verdes, Institucionais e não Edificáveis

Art. 174 - Deverão ser reservadas e doadas ao município 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas pela Secretaria de Obras e Serviços Púbicos, para os seguintes fins:

I. Áreas verdes;

II. Áreas institucionais para equipamentos comunitários, incluindo os de lazer.

Art. 175 - No caso das áreas verdes, deve-se considerar:

I. A obrigatoriedade da recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;

II. Não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;

III. A seleção das áreas verdes deverá priorizar os espaços que permitam conectividade com APP – Áreas de Preservação Permanentes e manchas de vegetação nativa, além de Unidades de Conservação que venham a ser constituídas no território municipal;

IV. Parte da área verde poderá, a critério da municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos (não permeabilizados), nunca excedendo 15% (quinze por cento) do total das áreas verdes do empreendimento;

V. As áreas verdes definidas nos empreendimentos não devem incluir APP ou áreas com declividade acima de 100% (cem por cento), ou seja, 45° (quarenta e cinco graus).

Parágrafo único – No caso das áreas institucionais reservadas, estas deverão ser entregues ao Poder Público com declividade máxima de 30% (trinta por cento), não podendo ser área de fundo de vale ou área sujeita a enchentes ou identificada como áreas de risco de inundação, erosão, subsidência ou colapso anteriormente ao recebimento do parcelamento.

SEÇÃO I – Das Faixas não Edificáveis

Art. 176 - Os projetos dos loteamentos deverão contemplar a necessidade de reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, como os destinados ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.

Art. 177 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado das margens, salvo maiores exigências de legislação específica. Tais áreas poderão, a critério das diretrizes determinadas pela administração municipal, ser utilizada para áreas verdes, de

lazer e recreação, o que implicará na preservação da vegetação original ou sua recomposição, em caso de necessidade.

Art. 178 - Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatório a reserva de área não edificável de raio mínimo de 50 m (cinquenta metros), salvo maiores exigências de legislação específica.

CAPÍTULO IV

Da Aprovação do Loteamento e Desmembramento

SEÇÃO I - Da Solicitação das Diretrizes

Art. 179 - Antes da elaboração do projeto de loteamento ou desmembramento, deverão ser solicitadas diretrizes para a Prefeitura Municipal de Cantagalo, juntando-se a seguinte documentação:

I. Duas vias do projeto, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente registrado no CREA ou CAU;

II. Requerimento assinado pelo proprietário da área a ser loteada ou desmembrada e pelo responsável técnico, legalmente habilitado devidamente inscrito no CREA ou CAU;

III. Uma cópia do título de propriedade do terreno ou de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda ou de cessão de direito ou de permuta, do qual conste cláusula de emissão na posse do imóvel;

IV. Uma cópia da prova de inscrição imobiliária fiscal (carnê do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano ou comprovante do ITR – Imposto Territorial Rural);

V. Uma cópia da certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;

VI. Duas cópias físicas e uma em meio digital (arquivo georreferenciado, compatível com programa AutoCad – extensão dwg) do levantamento planialtimétrico da área a ser loteada, com curvas de nível de metro em metro, que deverá conter:

a) As divisas da gleba a ser loteada, com a indicação dos confrontantes;

b) Localização dos cursos d'água, lagos, bacias, nascentes, represas e dutos;

c) Indicação de pedreiras, brejos, linhas de transmissão de energia elétrica, telefônica, ferrovias, rodovias, caminhos, vegetação e edificações existentes;

d) Indicação dos arruamentos contíguos ao perímetro da área;

e) Assinatura do profissional legalmente habilitado e inscrito no CREA ou CAU;

f) Outras indicações que possam interessar na elaboração do projeto ou na sua implantação.

Art. 180 - A partir da análise das informações e documentos entregues pelo empreendedor, a Prefeitura de Cantagalo traçará nas plantas apresentadas os seguintes elementos:

I. As vias de comunicação de interesse do município e o traçado básico do sistema viário principal;

II. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

III. As áreas verdes;

IV. Faixas não edificáveis e/ou retificação de córregos, além das faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V. Áreas para equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

VI. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 181 - As diretrizes emitidas pela prefeitura deverão indicar o seu prazo de validade, que será de, no máximo, quatro anos.

Parágrafo único – Na ausência de indicação no documento de diretrizes, o prazo de validade é de quatro anos.

Art. 182 - A partir da solicitação das diretrizes, a Prefeitura Municipal de Cantagalo terá prazo máximo de 60 (sessenta) dias para sua emissão.

SEÇÃO II - Da Elaboração do Projeto

Art. 183 - A partir das diretrizes fornecidas pelo Poder Público Municipal, o interessado deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como os projetos específicos de infraestrutura.

Art. 184 - O projeto de parcelamento do solo deverá, então, ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal de Cantagalo, através da sua Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

Art. 185 - No caso de loteamento, o conjunto da documentação a ser submetido para a aprovação do projeto de parcelamento é composto por:

I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

II. Planta geral do projeto de arruamento e loteamento georreferenciado, entregue em cópia digital (arquivo compatível com AutoCad) e física, com curvas de nível de metro em metro, de acordo com o levantamento planialtimétrico apresentado por ocasião das diretrizes, na escala 1:1.000, contendo:

a) Nome do loteamento;

b) Sistema de vias de circulação hierarquizadas, subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, identificação das ruas e lotes com números e as quadras com letras;

c) Áreas verdes e equipamentos comunitários devidamente identificados e dimensionadas em seu perímetro;

d) As vias de circulação deverão ter indicadas as suas larguras, sistema de guias e sarjetas e marcos de alinhamento e nivelamento, de vinte em vinte metros, nas retas e curvas;

e) Dimensões lineares e angulares de projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

f) Faixas não edificáveis, córregos e canalizações existentes;

g) Assinatura do proprietário e do responsável técnico, devidamente registrado no CREA ou CAU.

III. Perfis longitudinais definitivos na escala de 1:1.000 horizontal e 1:100 vertical de todas as vias e praças projetadas, que deverão conter o traçado do terreno natural e da via projetada, as cotas do terreno e da via em estacas de vinte em vinte metros e os valores de declividade em cada trecho;

IV. Seções transversais definitivas na escala de 1:100 de todas as vias projetadas, áreas para equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

V. Seções transversais e longitudinais definitivas na escala de 1:1000 horizontal e 1: 100 vertical das quadras onde se efetuarão movimentos de terras, indicando-se os cortes e aterros;

VI. Projeto completo e definitivo do sistema de escoamento de águas pluviais em galerias e sua ligação com corpo d'água receptor (se houver), bem como da retificação de córregos e rios, indicando-se as obras de arte;

VII. Projeto completo e definitivo da rede geral de esgotos sanitários incluindo, se necessário, a estação de tratamento de esgotos do empreendimento;

VIII. Projeto de pavimentação das vias;

IX. Projeto completo e definitivo da rede de distribuição de água potável;

X. Projeto de iluminação pública;

XI. Projeto completo e definitivo de arborização de vias e áreas verdes;

XII. Memorial descritivo e justificativo definitivo do projeto, com as explicações e informações técnicas necessárias à perfeita compreensão do mesmo;

XIII. Certidão positiva com efeito negativo de tributos municipais e estaduais;

XIV. Declaração expressa de que as restrições contidas nesta lei, com referência a recuos e a proibição de edificações com frente para vielas e outras áreas não edificantes constarão obrigatoriamente e expressamente da cláusula especial dos respectivos contratos de compromissos de compra e venda;

XV. Compromisso de proceder ao pedido de plano de loteamento ou arruamento no Registro de Imóveis, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de aprovação do projeto, prazo que poderá ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, se provada a sua insuficiência;

XVI. Cronograma de execução onde conste o prazo previsto para realização das obras e serviços;

XVII. Comprovação da aprovação das autoridades federais e estaduais, quando necessário, conforme determinam as leis vigentes;

XVIII. Comprovante de protocolo do Licenciamento Ambiental do empreendimento na instância adequada;

XIX. Projeto de movimentação de terra, se necessário; e

XX. Avaliação Preliminar do Impacto do Projeto sobre a Vizinhança (formulário preenchido e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário da gleba).

Art. 186 - A aprovação do projeto de loteamento é condicionada à apresentação dos projetos específicos definidos nos incisos VI a XI do artigo 185, devidamente aprovados pelas áreas/órgãos/concessionários competentes.

Art. 187 - As seções transversais das vias deverão ser dimensionadas e apresentar declividades especificadas.

Art. 188 - Todos os projetos referidos nos artigos 185 a 187 devem ser apresentados em 02 (duas) vias físicas, assinadas pelo proprietário da área e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, devidamente inscrito no CREA ou CAU, além de cópia digital (arquivos compatíveis com AutoCad).

Art. 189 - No caso de desmembramento, o conjunto da documentação a ser submetido à Secretaria de Obras e Serviços Públicos para a aprovação do projeto de parcelamento é composto por:

I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

II. Certidão negativa ou positiva com efeito negativo de tributos municipais;

III. Levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água, vegetação existente e vias oficiais;

IV. Duas plantas em cópia física e uma em cópia digital, esta com arquivo compatível com AutoCad, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente registrado no CREA ou CAU, contendo:

a) Indicação dos lotes resultantes dos desmembramentos e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;

b) Quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas para equipamentos comunitários e numeração dos lotes;

c) Indicação, sem escala, da área em relação às vias e os confrontantes.

d) Duas vias de memorial da descrição dos lotes;

e) Compromisso, assinado pelo proprietário, de doar à Prefeitura Municipal de Cantagalo, as áreas de terrenos a serem incorporados ao patrimônio público;

f) Projeto de movimento de terra, se houver.

SEÇÃO III - Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 190 - Os procedimentos administrativos para aprovação de loteamentos ou desmembramentos serão posteriormente regulamentados por decreto municipal considerando, necessariamente, a publicidade dos projetos por período mínimo de 30 (trinta) dias.

Art. 191 - Após a aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal de Cantagalo e outros órgãos municipais, estaduais e federais competentes, será expedido o alvará de execução do empreendimento.

Art. 192 - Para o recebimento deste alvará, o empreendedor deverá apresentar, tanto no caso de loteamento quanto de desmembramento, obrigatoriamente, compromisso por escrito, com firma reconhecida e registrado em cartório, de que:

I. Realizará, às suas expensas, os seguintes serviços:

a) Colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias e praças;

b) Abertura de vias, logradouros e praças do plano de arruamento e demais obras de terraplanagem;

c) Pavimentação e revestimento das vias observando-se a capacidade de suporte, de acordo com o projeto aprovado pelo setor competente;

d) Colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças, conforme normas vigentes no município;

e) Construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias exigidas;

f) Instalações para abastecimento de água e redes de coleta de esgotos;

g) Extensão de rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias e praças;

h) Iluminação pública; e

i) Arborização de todas as vias e praças.

II. Transferirá ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, conforme as disposições desta lei, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais constantes do empreendimento, bem como as benfeitorias discriminadas acima;

III. Não autorizará a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados nesta lei e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei e os assumidos no presente termo de compromisso;

IV. Facilitará a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, cuja finalização deverá ser comunicada à prefeitura antes do seu fechamento;

V. Incluirá, no compromisso de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções após a fixação dos marcos de alinhamento e nivelamento necessários e executados os serviços constantes no item I e a obrigação pela execução de serviços e obras de responsabilidade do empreendedor/vendedor.

Art. 193 - Além da entrega do Termo de Compromisso, o empreendedor deverá pagar as devidas taxas e fornecer cronograma para realização das obras de infraestrutura discriminadas nesta lei, considerando o prazo máximo de quatro anos para sua conclusão total ou parcial, no caso de parcelamento dividido em fases.

Art. 194 - Este prazo de quatro anos poderá ser prorrogado por mais um ano, mediante solicitação aprovada do empreendedor ao Poder Público Municipal, que inclua novo cronograma e justificativa do atraso. A aprovação do novo cronograma pela Prefeitura Municipal de Cantagalo dependerá da verificação das obras já executadas.

Art. 195 - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados não estão sendo realizados conforme os projetos aprovados.

SEÇÃO IV - Das Alterações do Projeto

Art. 196 - O interessado poderá solicitar alteração no projeto de parcelamento do solo, já aprovado ou em tramitação, observando-se os mesmos procedimentos adotados para um novo parcelamento.

§ 1° – Considera-se alteração que necessite nova aprovação: a supressão, acréscimo, implantação ou redimensionamento de lotes, de logradouros públicos ou das áreas de destinação pública.

§ 2° – Não se consideram alterações que necessitem nova aprovação, os ajustes que venham a ser efetuados no respectivo projeto, em função de sua realocação na gleba, desde que não impliquem em modificações áreas de destinação pública.

Art. 197 - O pedido de alteração deverá incluir um estudo de viabilidade urbanística da modificação pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes dos lotes envolvidos quando for o caso.

Art. 198 - A critério dos órgãos envolvidos na avaliação da solicitação de alteração, poderá ser solicitada a expansão do estudo de viabilidade para uma porção da gleba superior à envolvida na alteração, quando julgados necessário ao correto exame da modificação pretendida.

Art. 199 - Depois de aprovadas as alterações, o novo projeto deverá ser encaminhado, pelo interessado, ao Cartório de Registro de Imóveis para as providências legais cabíveis.

Art. 200 - Durante a execução das obras ou serviços, qualquer alteração que se fizer necessária só será aceita mediante justificativa técnica, a qual deverá ser autorizada pelo órgão competente.

Art. 201 - Nos loteamentos ou desmembramentos em que se fizer necessária a modificação de canalizações de água e de esgoto existentes, retificação ou canalização de rios ou córregos, remoção de postes, árvores ou quaisquer outros serviços, as despesas correrão por conta do interessado, mesmo que eles possam ser executados pelos órgãos municipais ou pelas concessionárias de serviço público, que poderão ter sua anuência requerida para as autorizações de modificações pretendidas.

SEÇÃO V - Das Garantias para Execução de Obras de Infraestrutura Básica

Art. 202 - A execução das obras de urbanização (infraestrutura básica) será objeto de garantia por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade:

I. Garantia hipotecária;

II. Caução em dinheiro;

III. Caução em títulos da dívida pública;

IV. Fiança bancária ou seguro-garantia.

Art. 203 - As garantias previstas nos item II, III, IV, deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçamentado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos municipais. No caso da garantia hipotecária, seu valor deve equivaler ao mínimo de 30% (trinta por cento) do valor da área total dos lotes.

Art. 204 - A garantia constituída será formalizada através do Termo de Vinculação, cujas despesas para prestação e liberação da área vinculada correrão por conta exclusiva do interessado/ empreendedor.

Art. 205 - Os lotes a serem vinculados deverão observar os seguintes requisitos:

I. Constar do loteamento ou desmembramento a ser implantado, obedecendo aos critérios definidos pela Prefeitura Municipal;

II. As áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento ou desmembramento não poderão ser dadas em garantia;

III. A garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não se desfigure a efetiva garantia do restante das obras;

IV. Poderão, a critério da Prefeitura, estar distribuídos no loteamento, desde que providos dos equipamentos urbanos básicos.

Art. 206 - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I. O valor do bem oferecido para a segunda hipoteca deverá ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II. Comprovação pelo interessado de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento;

III. Anuência da entidade financeira.

SEÇÃO VI - Da Aprovação do Loteamento

Art. 207 - A aprovação final e aceitação das obras dos loteamentos e desdobramentos deverão ser regulamentadas por decreto específico, incluindo a necessidade do licenciamento ambiental cabível como condição necessária à sua emissão.

Art. 208 - Tal decreto deverá ser aprovado em prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do Plano Diretor de Cantagalo.

Art. 209 - A aprovação do loteamento e desmembramento será feita mediante a comprovação da implantação de toda a infraestrutura planejada prevista, incluindo: saneamento básico, iluminação, viário e arborização.

CAPÍTULO V - Da Fiscalização, Infração e Penalidades

Art. 210 - A administração direta e indireta, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução dos parcelamentos, desde a implantação do canteiro de obras até sua conclusão, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente. O servidor público municipal encarregado da vistoria, mediante a apresentação da sua identidade funcional, deve ter livre ingresso ao local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

SEÇÃO I – Das Infrações Previstas

Art. 211 - Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estaduais e federais:

I. Ausência do respectivo alvará;

II. Execução em desacordo com o projeto aprovado;

III. Ausência de responsável técnico;

IV. Não apresentação de comunicação de obra emergencial e início imediato da mesma;

V. Infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

Art. 212 - Em caso de infração, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

I. Protocolo do pedido de alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;

II. Protocolo de pedido de projeto modificativo, no caso de execução em desacordo com o projeto aprovado;

III. Apresentação de responsável técnico.

Art. 213 - Decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 15 (quinze) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

Art. 214 - O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência da eliminação das infrações que o motivaram. A adoção do embargo não implicará na eliminação das multas ou outras sanções aplicáveis.

Art. 215 - Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou da obra emergencial necessária para eliminação de riscos.

Art. 216 - Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

Art. 217 - Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a Prefeitura Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.

Art. 218 - Deverá ser objeto de comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis de Cantagalo ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do loteamento.

SEÇÃO II – Da Precariedade em Condições de Segurança

Art. 219 - Em caso de constatação de precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, o proprietário e o responsável técnico, se for o caso, serão notificados a:

I. Iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;

II. Apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

Art. 220 - O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, reaplicada diariamente enquanto não iniciados os trabalhos.

Art. 221 - Se houver constatação de precariedade nas condições de segurança e estabilidade das edificações e/ou terrenos vizinhos, além das medidas previstas no artigo anterior, a obra ou serviço poderá ser interditado, parcial ou totalmente, e se necessário também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante termo de interdição, do qual constarão os dados necessários à caracterização da situação.

Art. 222 - O respectivo termo de interdição da obra ou serviço somente será emitido após a apresentação, por profissional habilitado, de relatório de inspeção comprovando a eliminação da situação de risco.

Art. 223 - Durante a interdição a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, e das medidas judiciais cabíveis sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos visando sanar a situação de risco.

Art. 224 - O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do proprietário, e do responsável técnico, quando houver, eximindo-se a Prefeitura Municipal da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

Art. 225 - É facultado à Prefeitura Municipal de Cantagalo executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

SEÇÃO III – Do Dano ou Obstrução a Curso D´água

Art. 226 - Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para:

I. Promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente;

II. Apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da notificação, relatório de inspeção, por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

Art. 227 - O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa diária ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, enquanto não forem atendidas as exigências.

Art. 228 - O embargo somente será suspenso, a pedido do interessado, após a apresentação do relatório de inspeção.

Art. 229 - O prazo para pagamento da multa ou para apresentação de defesa contra a sua aplicação será de 30 (trinta) dias contados a partir da data da emissão do Comunicado/Notificação.

Art. 230 - Caso a defesa venha a ser indeferida, caberão 3 (três) recursos, dirigidos sucessivamente às autoridades imediatamente superiores àquela que proferiu a decisão, observada a hierarquia administrativa do setor competente.

Art. 231 - O prazo para formalização dos recursos será de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de emissão do comunicado que notificou o indeferimento da defesa ao infrator.

Art. 232 - O pagamento da multa não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a administração pública previstos na legislação penal.

Art. 233 - Deverão constar na notificação os seguintes dados:

I. Identificação do proprietário (conforme dados constantes do cadastro do imóvel nesta Prefeitura que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário);

II. Endereço da obra/serviço;

III. Descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para atendimento e preceito legal violado;

IV. Penalidades previstas no caso de não atendimento; e

V. Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

SEÇÃO IV – Do Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição

Art. 234 - Deverão constar do auto de embargo, auto de multa, termo de interdição e termo de desinterdição, no mínimo, os seguintes dados:

I. Identificação do proprietário (conforme dados constantes do cadastro do imóvel nesta Prefeitura que deverá ser mantido atualizada pelo proprietário);

II. Classificação fiscal do imóvel;

III. Endereço da obra/serviço;

IV. Estágio da obra/serviço quando da lavratura do auto;

V. Tipo de obra ou serviço;

VI. Preceito legal violado;

VII. Valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recursos;

VIII. Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Art. 235 - O servidor público municipal que emitir a notificação, auto ou termo, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 236 - Na hipótese do infrator estar ausente ou se recusar a assinar a notificação, auto ou termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento. Neste caso serão obrigatórias:

I. Publicação da notificação, auto de embargo, termo de interdição e de desinterdição em jornal de circulação regional; e

II. Dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço de notificação constante do cadastro do imóvel nesta Prefeitura.

Art. 237 - O prazo para atendimento das exigências passará a contar a partir da data da emissão do comunicado.

Art. 238 - Constatada irregularidade em relação aos dispositivos desta lei, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico poderá ser suspenso até a regularização da situação, ficando impedidos temporariamente de protocolar novos projetos na administração municipal.

Art. 239 - A aplicação de penalidades referidas nesta lei não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis.

Art. 240 - Os valores das multas previstas nesta lei deverão compor uma tabela de multas a ser especificada em decreto. Tal decreto deverá ser aprovado em prazo de até 120 dias após a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Cantagalo.

Art. 241 - Os procedimentos de cobrança, bem como os de atualização monetária e cobrança de juros e multas seguirão os dispositivos do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VI - Do Desdobro e do Englobamento

Art. 242 - Quanto ao desdobro no município de Cantagalo, tem-se que:

I. Fica permitido o desdobro de glebas ou lotes, entendido como a divisão dos mesmos sem configurar modalidade de parcelamento do solo.

II. Os lotes resultantes do desdobro poderão ser objeto de parcelamento, nas condições definidas nesta lei;

III. Os lotes resultantes do desdobro não poderão ser inferiores ao lote mínimo para cada zona definida no município de Cantagalo e atenderão aos parâmetros urbanísticos definidos para as zonas nas quais se inserem;

IV. Em caso de implantação do uso residencial multifamiliar em lotes resultantes de desdobro (nunca inferiores ao lote mínimo para cada zona definida), qualquer que seja sua superfície total, será exigida a reserva e doação de áreas ao poder público;

V. O desdobro somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem pelo menos uma divisa para logradouro público;

VI. Para lotes ou glebas com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não se exigirá a reserva e doação de áreas públicas, se o número de lotes resultantes for igual ou inferior a 3 (três), sendo impedidos futuros desdobros dessas mesmas áreas.

Art. 243 - Quanto ao englobamento, no município de Cantagalo, tem-se que fica permitido o englobamento, entendido como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

Art. 244 - Lotes comprovadamente subdivididos, anteriormente à promulgação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com dimensões inferiores ao mínimo definido nesta lei, terão seus direitos garantidos.

Parágrafo único – Esta comprovação se dará mediante a apresentação de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Cantagalo, onde conste a subdivisão pretendida, ou através da apresentação de contrato de venda e compra, com firma reconhecida anteriormente a data estabelecida, ou através de ficha de lançamento do imóvel.

Art. 245 - Para autorização do desdobro ou englobamento, o interessado deverá efetuar pedido na Prefeitura Municipal de Cantagalo, contendo os seguintes documentos:

I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico, se for o caso, e pelo proprietário do imóvel;

II. Título de propriedade (s) do lote (s);

III. Cópia da capa do IPTU, do exercício vigente;

IV. Croquis onde conste a subdivisão ou união dos lotes pretendidos e, havendo edificações nos lotes deverá ser apresentado ainda:

a) Edificações existentes;

b) Indicação dos recuos das edificações em relação às divisas propostas;

c) Indicação das aberturas iluminantes;

d) Para lotes com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) será exigido responsável técnico registrado no CREA ou CAU.

TÍTULO VII – Das Disposições Finais

Art. 246 - Revoga-se a seguintes leis:

I. Lei Complementar 001/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

II. Lei 19/1980 – Zoneamento do Município de Cantagalo;

III. Lei 06/1979 – Plano de Desenvolvimento Físico territorial do Município de Cantagalo;

IV. Lei 08/1979 – Lei de Parcelamento do Solo do Município de Cantagalo;

V. Lei 17/1980 – Alteração a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Cantagalo.

Art. 247 - O Poder Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal, nos prazos estabelecidos:

I. Revisão do Código Municipal de Obras, Edificações e Posturas de Cantagalo, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados a partir da publicação desta lei;

II. Elaboração da lei de delimitação do perímetro urbano municipal, em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados a partir da publicação desta lei;

III. Elaboração das leis que regulamentarão dos seguintes instrumentos urbanísticos, em até 150 (cento e cinquenta) dias corridos contados a partir da publicação desta lei:

a) EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

b) PEUC;

c) IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;

d) ZEIS.

IV. Elaboração do Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana, em até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos contados a partir da publicação desta lei;

V. Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, em até 180 (cento e oitenta dias) corridos contados a partir da publicação desta lei;

VI. Plano Municipal de Recuperação e Manutenção das Matas Ciliares, em até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos contados a partir da publicação desta lei;

VII. Elaborar inventário de bens tombados existentes no território, em até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos contados a partir da publicação desta lei.

Art. 248 - São parte integrante desta lei os seguintes Anexos:

I. ANEXO I – Macrozoneamento

II. ANEXO II – Zoneamento;

III. ANEXO III – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social;

IV. ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

V. ANEXO V – Quadro de Dimensionamento de Vias;

VI. ANEXO VI – Quadro de Incomodidades;

VII. ANEXO VII – Definições.

Art. 249 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Cantagalo, em 28 de abril de 2016.

Saulo Domingues Gouvêa
Prefeito Municipal