



LEI Nº 1361 29 DE JUNHO DE 2001.

**Cria a Lei de Uso do Solo e
dá outras providências.**

A CÂMARA DE MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU,
Estado do Rio de Janeiro, Aprova e eu Sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS ÁREAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS TERRITORIAIS E SUA DIVISÃO

Art. 1º - Para fins administrativos, fiscais e do regime urbanístico, o território do Município de CACHOEIRAS DE MACACU, fica constituído por três distritos cujas sedes e denominações serão as seguintes:

1º Distrito - Com sede na Cidade de CACHOEIRAS DE MACACU e denominar-se-á CACHOEIRAS DE MACACU.

2º Distrito - Com sede na localidade denominada Vila de Japuhya

3º Distrito - Com sede na localidade denominada Vila de Subaio.

§ 1º - A área territorial do Município de CACHOEIRAS DE MACACU dividir-se-á em Zona Urbana e Zona Rural.

§ 2º - A descrição dos limites distritais encontram-se no anexo 1.

Art. 2º - Para fins de planejamento do desenvolvimento urbano, a área territorial do Município será dividida em Unidades de Planejamento e Unidades Seccionais.

§ Único - São mantidos os bairros existentes com seus limites e denominações decorrentes de Lei específica.

Art. 3º - A Unidade de Planejamento (UP), terá por funções simultâneas, as seguintes:

W



I - Servir como base de informações Estatísticas;

II - Qualificar um determinado espaço urbano, segundo os critérios de:

- a) População;
- b) Predominância de usos;
- c) Equipamentos urbanos;
- d) Relacionamento com o meio ambiente.

§ 1º - Cada Unidade de Planejamento abrangerá uma parcela territorial do Município, cujos limites serão preferencialmente estabelecidos pelo traçado viário principal do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, pelas divisas de Áreas Funcionais e pelos próprios limites da Área Urbana de Ocupação Intensiva ou de Ocupação Rarefeita.

§ 2º - Os limites das Unidades de Planejamento, coincidirão sempre com quarteirões inteiros, observado, na Área Urbana de Ocupação Rarefeita o sistema viário formado pelas estradas municipais, consideradas as vias existentes e projetadas.

§ 3º - Na delimitação das Unidades de Planejamento sempre que o Sistema Municipal de Planejamento Integrado indicar a conveniência de tal procedimento, poderão ser usadas às vias próximas de maior hierarquia, complemento do traçado viário principal do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 4º - A Unidade Seccional, no processo permanente de planejamento, terá por função agrupar Unidades de Planejamento, cujos limites forem transcendidos pela irradiação de influência dos equipamentos urbanos instalados em suas áreas.

Parágrafo Único - Cada Unidade Seccional abrangerá uma parcela do território do Município correspondente ao conjunto de Unidades de Planejamento por elas agrupadas limitada pela linha de contorno periférico das Unidades de Planejamento que lhe forem extremas.

Art. 5º - A Zona Urbana abrange:

I - A área territorial com os limites determinados em Lei a ser enviada a Câmara Municipal em trinta (30) dias.

II - Área urbana, conforme Anexo 1, dos núcleos autônomos de:



a) CACHOEIRAS DE MACACU.

b) Vila de Japuhya;

c) Vila de Subaio.

III - Os parcelamentos do solo para fins urbanos aprovados ate a data da publicação desta Lei e que estejam fora dos limites acima estabelecidos.

Art. 6º - A Zona Rural abrange a área territorial compreendida entre os limites das áreas territoriais integrantes da Zona Urbana, descritas no artigo 5º, as divisas do Município, bem como a área territorial compreendida pelas matas designadas na Lei de Zoneamento Ambiental e compreendida pela área de vegetação de preservação constitucional, por seus limites naturais,

Art. 7º - A Zona Urbana divide-se em Área Urbana de Ocupação Intensiva e Área Urbana de Ocupação Rarefeita.

Art. 8º - A Área Urbana de Ocupação Intensiva é a prioritária para fins de urbanização.

§ 1º - A Área de Ocupação Intensiva abrange:

I - A área urbana contínua com os limites definidos pelas Unidades Seccionais Intensivas como constantes das plantas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

II - A área urbana dos núcleos autônomos, correspondentes a área territorial dos núcleos urbanos referidos no artigo 5º, inciso II, com os limites ali descritos.

§ 2º - Por proposta do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, a Área Urbana de Ocupação Intensiva poderá ser acrescida de outras áreas urbanas decorrentes da criação de novos núcleos urbanos, em função de atividades de lazer e turismo, ou de programas de implantação de equipamentos urbanos na Área Urbana de Ocupação Rarefeita ou na Zona Rural com aprovação da Câmara Municipal.

Art. 9º - Área Urbana de Ocupação Rarefeita, é a área de urbanização esparsa, onde será dada predominância a conservação do patrimônio ambiental municipal através de proteção ecológica e paisagística, em especial quanto a elevações, rios fauna e flora e demais fatores biofísicos condicionantes.

W



Art. 10 - A criação, extinção ou modificação das Áreas Territoriais será feita mediante lei específica.

Parágrafo Único - Os limites entre as Áreas Territoriais, em decorrência do detalhamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado ou de projetos específicos, poderão ser ajustados quando verificado a conveniência de tal procedimento, pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, com vistas:

I - A maior precisão de limites

II - A obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração face:

a) Fatores biofísicos condicionantes

b) As divisas dos imóveis

c) Ao sistema viário

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS FUNCIONAIS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11 - Áreas Funcionais, são as que requerem regime urbanístico especial, condicionando as suas peculiaridades no que se refere a:

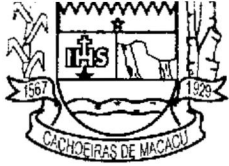
I - Características de localização, situação, condição topográfica, proteção à saúde pública e ao patrimônio ambiental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais;

II - Equipamentos urbanos, programas e projetos governamentais implantados em sua área.

Parágrafo Único - As Áreas Funcionais dividem-se em Áreas de Interesse Público, Urbanístico e Ambiental.

Art. 12 - As Áreas Funcionais serão instituídas por de decretos do Executivo Municipal, mediante proposta do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, observadas as disposições a elas relativas, constantes desta Lei.

W



Art. 13 - Do ato que institui Área Funcional constarão:

I - As principais características que lhe conferirem peculiaridade nos termos do artigo 25 desta Lei, em especial à potencialidade de interesse ambiental;

II - Seus limites;

III - A indicação dos planos e programas que nela devam ser executados quando for o caso;

IV - As diretrizes gerais de uso e ocupação do solo e exploração econômica, inclusive quanto às atividades, obras e serviços permissíveis, vedadas ou sujeitas a parecer prévio, que devam prevalecer até a instituição do regime urbanístico a ser observado na área identificada como funcional, mediante lei específica.

Art. 14 - No prazo de seis meses da instituição da Área Funcional, sob pena de caducidade de sua declaração, o Executivo Municipal deverá encaminhar o Projeto de Lei que institua o regime urbanístico a ser observado na área identificada como funcional, com vistas a assegurar a Preservação, restauração ou valorização, conforme o caso, dos aspectos urbanísticos e sociais que lhe forem próprios, ou do patrimônio ambiental existente.

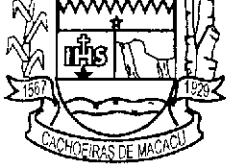
Art. 15 - Exclui-se do disposto nos artigos 13 e 14 as áreas funcionais estabelecidas por esta Lei, que terão seus regimes regulamentados através de leis complementares.

Art. 16 - Os órgãos e entidades da administração direta ou indireta municipal compatibilizarão os planos, programas e projetos de investimentos que devem realizar em Áreas Funcionais, com os dispositivos e diretrizes da presente Lei ou dela decorrente.

Parágrafo Único - A aprovação de planos e projetos submetidos aos órgãos, entidades e agências municipais, e que devam realizar-se em Áreas Funcionais, será condicionada à verificação da conformidade dos referidos planos e projetos com as diretrizes da presente Lei.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO



Art. 17 - Áreas de Interesse Público, são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos, programas e projetos governamentais, os quais, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, tais como:

I - Centros administrativos e outros prédios destinados à administração pública, inclusive instalações militares ou civis;

II - Equipamentos urbanos comunitários e de serviços ao público, inclusive prédios e instalações destinadas à televisão e a radio difusão

III - Terminais de transportes de passageiros, cargas ou abastecimento, inclusive instalações centrais de armazenamento ou comercialização atacadista;

IV - Estádios, auditórios, parques, clubes e áreas particulares de recreação de grande porte;

V - Cemitérios.

Parágrafo Único - Ficam estabelecidas as Áreas de Interesse Público que, com esta denominação, já estejam identificadas nas plantas do anexo 2 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 18 - As Áreas de Interesse Público terão regime urbanístico próprio compatibilizado obrigatoriamente com o das áreas vizinhas e os limites e convenções constantes das plantas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado ou Plano Diretor, estabelecidos por lei específica.

Art. 19 - Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área de Interesse Público, o regime urbanístico da área correspondente será compatibilizado com a estrutura urbana existente, com vistas ao suprimento daquelas funções urbanas de maior grau de carência.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO

Art. 20 - As Áreas de Interesse Urbanístico dividem-se em:

I - Áreas de Recuperação Urbana;

II - Áreas de Indução ao Crescimento Urbano;



III - Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano.

Art. 21 - Áreas de Recuperação Urbana, são aquelas objeto de planos e programas específicos de renovação e recuperação urbanística, tais como:

I - Núcleos habitacionais carentes de estrutura de equipamentos urbanos;

II - Núcleos decorrentes de parcelamento clandestino ou irregular do solo, incompletos, abandonados ou carentes de equipamentos urbanos;

III - Núcleo deteriorado ou de sub habitação;

IV - Áreas de densidade populacional rarefeita ou excessiva,

Art. 22 - Áreas de Indução ao Crescimento Urbano, são aquelas objeto de planos e programas indutores de ocupação e urbanização prioritárias, com vistas ao atendimento dos objetivos do desenvolvimento urbano, tais como:

I - Unidades Residenciais Integradas

II - Centros, distritos, arcas ou loteamentos industriais;

III - Pólos de Comércio e Serviços;

IV - Áreas onde o desenvolvimento urbano deva receber acompanhamento especial do Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Parágrafo Único - Unidade Residencial Integrada, é aquela de uso predominantemente residencial, onde, mediante programa específico serão implantados, simultaneamente, a infra-estrutura urbana e os equipamentos exigidos pela densidade populacional prevista para a área, de acordo com os padrões do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 23 - Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano, são aquelas situadas na Área Urbana de Ocupação Intensiva, cuja ocupação acarretará extensão territorial urbanizada em proporções inadequadas as previsões do crescimento populacional, constantes dos índices demográficos, publicados pelos órgãos oficiais de estatística, e das projeções estabelecidas pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado.

§ 1º - As Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano coincidirão sempre com Unidades de Planejamento inteiras.



§ 2º - Nas Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano, nas glebas ou lotes de terreno, os quais não estejam integradas em loteamentos aprovados até a data da instituição da Área Funcional, ficam vedados temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo.

§ 3º - Exclui-se do disposto no parágrafo segundo a edificação de apenas um prédio, vedado o prédio de habitação coletiva.

§ 4º - A instituição de Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano somente poderá ocorrer uma vez, pelo prazo máximo de cinco anos, contados da data de sua instituição.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL

SUBSEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24 - Áreas de Interesse Ambiental são os espaços físicos que, pelas suas características, devem ter a sua ocupação e utilização, reguladas no sentido de conservar o patrimônio ambiental do Município.

Art. 25 - As atividades governamentais que moldem sobre as Áreas de Interesse Ambiental, quanto ao controle de poluição, preservação de recursos naturais e promoção, proteção ou restauração dos elementos destruídos serão reguladas por lei específica.

Art. 26 - As Áreas de Interesse Ambiental dividem-se em:

I - Áreas de Preservação Permanente

II - Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural

Art. 27 - As Áreas de Interesse Ambiental, têm os limites constantes do traçado do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, fixados com base em sua função ambiental, os quais poderão ser determinados com precisão, por proposta do Sistema Municipal de Planejamento Integrado.

§ 1º - Aplica-se o disposto neste artigo as Áreas de Interesse Ambiental que vierem a ser instituídas na forma da presente Lei.



§ 2º - As áreas que forem excluídas da abrangência das Áreas de Interesse Ambiental deverão ter o seu regime urbanístico compatibilizado com as das áreas vizinhas e com as finalidades de interesse ambiental da área onde foram destacadas.

§ 3º - Fica ressalvada a área correspondente ao zoneamento ambiental designado pela Lei de Zoneamento Ambiental.

Art. 28 - As Áreas de Interesse Ambiental terão regime urbanístico próprio, compatibilizado obrigatoriamente com o das áreas vizinhas, e os limites e convenções constantes das plantas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 29 - Nas Áreas de Interesse Ambiental, o Município estimulará as culturas permanentes, respeitadas a vocação do solo, em especial o reflorestamento com espécies nativas.

SUBSEÇÃO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 30 - Áreas de Preservação Permanente, são aquelas que pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiental natural.

Art. 31 - São Áreas de Preservação Permanente, por instituição legal, na forma da Legislação vigente:

I - As matas e demais formas de vegetação nativa situadas:

a) Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, cuja largura mínima será:

1) Igual a cinco metros para os rios de menos de dez metros de largura;

2) Igual à metade da largura dos cursos que meçam de dez metros a duzentos metros;

a) Ao redor dos lagos ou reservatórios naturais ou artificiais.

b) Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica.

II - As matas e demais formas de vegetação natural de interesse regional;

III - "Ilhas" de rio;



IV - Mananciais e áreas de captação de água para abastecimento atual ou futuro;

V - Reservas florestais e ecológicas;

VI - Áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis.

Art. 32 - As Áreas de Preservação Permanente classificam-se em:

I - Áreas de Preservação Ambiental

II - Áreas de Preservação com Uso Limitado.

Art. 33 - As Áreas de Preservação Ambiental, localizam-se ao longo das serras e matas nativas; as nascentes e faixas marginais de proteção de águas superficiais; as áreas que abriguem exemplares ameaçados de extinção, raros, vulneráveis ou mesmos conhecidos, na fauna e na flora, bem como aquelas que sirvam de pouso alimentação ou reprodução; as áreas de interesse arqueológico, histórico, científico, paisagístico ou cultural; os rios Macacu, Guapiaçu, Boa Vista, Batatal de Baixo, Branco, Anil e os córregos Apolinário, São Joaquim e Tocas; e as declaradas em Lei de Zoneamento específica. Correspondendo a uma faixa limitada pela cota altimétrica de 1,00m (um metro), (referida ao Sistema Oficial de Referência de Nível adotado pelo Município) e com a largura mínima de 150,0m (cento e cinquenta metros), conforme plantas anexas.

§ 1º - Na margem do Macacu, esta zona estende-se até o limite da Área Urbana de Ocupação Intensiva.

§ 2º - Ao longo da Área Urbana de Ocupação Intensiva, deverá ser mantido o contorno indicado nas plantas do anexo 2, não sendo permitidos aterros ou quaisquer tipos de obras que modifiquem seu traçado, a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, observando a Legislação Federal.

Art. 34 - Área de Preservação com Uso Limitado constitui-se de uma zona de proteção ambiental de 1.500,00 (um mil e quinhentos metros) de largura ao longo da área determinada na Zona Ambiental.

Art. 35 - Os rios Macacu, Guapiaçu, Boa Vista, Batatal de Baixo, Branco, Anil e os córregos Apolinário, São Joaquim e Tocas bem como c corpos d'água considerados suas nascentes, deverão ser preservados permanentemente ficando proibido quaisquer alterações por meio de obras, instalações ou dragagens.



§ 1º - O lançamento de efluentes decorrentes de qualquer atividade, feito em outras águas que não sejam aquelas definidas neste artigo, deverão também sofrer tratamento, para que não seja alterada a qualidade do corpo receptor, fora das concentrações dos parâmetros estabelecidos pela legislação vigente.

§ 2º - Qualquer atividade de uso do solo, deverá antecedendo a sua implantação, ter o respectivo projeto encaminhado para análise aos órgãos estaduais e municipais, encarregados do meio ambiente.

Art. 36 - As cachoeiras, lençóis freáticos, bem como seus ecossistemas serão preservados e delimitados através de Lei Municipal.

§ 1º - Fica ressalvada a existência da delimitação a que se refere à Lei de Zoneamento Ambiental.

SUBSEÇÃO III

DAS ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO E CULTURAL

Art. 37 - São Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural:

I - As áreas e locais de lazer, recreação e turismo, instituídas na forma desta Lei, com base na Legislação Federal pertinente;

II - As Áreas de Preservação Cultural e de Proteção de Paisagem Urbana, instituídas na forma desta Lei;

III - Os bens de valor histórico e as manifestações culturais, bem como os locais onde ocorram;

IV - As reservas e estações ecológicas;

V - As áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis;

VI - As paisagens notáveis;

VII - As localidades e os acidentes naturais adequados à prática do lazer.

Parágrafo Único - A instituição das Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural, referidas no Inciso II deste artigo, dependerá de aprovação prévia do Conselho específico para esse fim, instituído por Lei Municipal.

W



Art. 38 - As Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural, terão regime urbanístico próprio em razão de sua localização, estrutura fisiográfica interesse ecológico, ou funções de proteção à paisagem e a saúde ambiental.

Art. 39 - São instituídos, na forma dos artigos anteriores os seguintes espaços físicos de interesse paisagístico e cultural:

I - As áreas que sob as denominações de Áreas de Potencial de Lazer e de Áreas de Potencial Rural, serão regulamentadas por Lei Municipal

II - As paisagens notáveis;

III - Os leitos dos rios.

Art. 40 - Os espaços físicos referidos no artigo 39, terão a sua ocupação condicionada pela preservação das visuais urbanas, pela dinâmica de relevo e pelas ocorrências florestais,

Art. 41 - Áreas de Lazer, Recreação e Turismo, são trechos contínuos do território municipal, inclusive suas águas territoriais, a serem preservadas e valorizadas no sentido cultural e natural e destinados à realização de planos e projetos especificados.

Art. 42 - As Áreas de Lazer, Recreação e Turismo serão instituídas com vistas à elaboração e execução de planos e programas destinados a:

I - Promover seu aproveitamento para lazer, recreação e turismo;

II - Assegurar a preservação e valorização do patrimônio cultural e natural;

III - Estabelecer normas de uso e ocupação do solo, nomeadamente naquelas áreas que, por suas qualidades de ecossistema e paisagem natural, são passíveis apenas de ocupação rarefeita;

IV - Orientar a alocação de recursos e incentivos necessários a atender aos objetivos e diretrizes previstos nas diversas normas ambientais existentes.

Art. 43 - Locais de Lazer, Recreação e Turismo são trechos do território municipal situados ou não, em Área de Lazer, Recreação e Turismo, destinados por sua adequação, ao desenvolvimento de atividades de lazer e a realização de projetos

66



específicos, que compreendam os bens não sujeitos a regime especial de proteção e os respectivos entornos de proteção e ambientação.

§ 1º - Entorno de proteção é o espaço físico necessário ao acesso de público, a conservação, manutenção e valorização do Local de Lazer, Recreação e Turismo.

§ 2º - Entorno de ambientação é o espaço físico, tratado com fim de harmonizar o Local de Lazer, Recreação e Turismo, com a paisagem em que se situar.

Art. 44 - As Lei Municipais, que declararem Locais de Lazer, Recreação e Turismo, indicarão:

I - Seus limites;

II - Os entornos de proteção e ambientação;

III - Os principais aspectos e características do local;

IV - As normas gerais de ocupação do local, destinadas a preservar seus aspectos e características, bem como a harmonizar com os mesmos as edificações a serem implantadas.

Art. 45 - Área de Preservação Cultural e de Proteção da Paisagem Urbana são aquelas que contém bens ou valores sócio-culturais dignos de serem preservados para a proteção da paisagem urbana.

Art. 46 - Áreas de Preservação Cultural e de Proteção da Paisagem Urbana, serão instituídas com vistas à elaboração e execução de planos e programas destinados a:

I - Promover a cultura, através da preservação, restauração e valorização do patrimônio ambiental urbano e seus valores culturais;

II - Compatibilizar seu regime urbanístico com o das áreas vizinhas.

SUBSEÇÃO IV

DAS PENALIDADES

Art. 47 - A modificação não autorizada, a destruição, a desfiguração ou o desvirtuamento de sua feição original, no todo ou em partes, das Áreas de Interesse Ambiental, sujeitam o infrator as seguintes penalidades:



I - Interdição da atividade ou da utilização incompatível, com usos permissíveis das Áreas de Interesse Ambiental;

II - Embargo da obra;

III - Obrigação de reparar os danos que houver causado, ou restaurar o que houver danificado, ou reconstruir o que houver alterado ou desfigurado;

IV - Demolição de construção ou remoção de objetos que interfira com os entornos de proteção e ambientação do Local de Lazer, Recreação e Turismo.

Art. 48 - A aplicação das penalidades referidas no artigo 47, será objeto de regulamentação pelo Executivo Municipal.

TÍTULO II

DO REGIME URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49 - Regime Urbanístico é o conjunto de normas de intervenção espacial, na área urbana relativo a:

I - Uso e Ocupação do Solo;

II - Dispositivo de Controle das Edificações;

III - Parcelamento do Solo.

Art. 50 - Para efeito de aplicação de normas relativas ao Regime Urbanístico, nas plantas do anexo 2, nas Unidades Seccionais numeradas e classificadas conforme disposto nos artigos 71, 87 e 90, cada Unidade de Planejamento e seguida de seu número seccional de ordem e do código numérico que expressa o Regime Urbanístico nela vigente, além da classificação na forma do artigo 71, quando situada na Área Urbana de Ocupação Intensiva.

Parágrafo Único - O referido código nesta Lei, será lançado no interior de uma grade de uma fila, dividida em seis espaços que, da esquerda para a direita, contêm os seguintes elementos:

1º espaço - Densidade projetada em habitantes por hectare;



2º espaço - Código de Grupamento das Atividades permitidas;

3º espaço - Código dos Índices de Aproveitamento permitidos;

4º espaço - Código da Taxa de Ocupação Permitida;

5º espaço - Código das Alturas das Edificações e dos afastamentos das divisas;

6º espaço - Código dos Recuos para Ajardinamento mínimos obrigatório,

Art. 51 - Para efeito de aplicação das normas relativas ao Regime Urbanístico, os Pólos e Corredores de Comércio e Serviços, definidos no artigo 65 e constantes das plantas do anexo 2, são numerados seqüencialmente na Área Urbana de Ocupação Intensiva, seguidos de códigos numéricos que expressa o regime urbanístico nele vigente, lançado em grade de configuração e conteúdo idênticos aos descritos no parágrafo único do artigo anterior.

§ 1º - No Corredor de Comércio e Serviços, a densidade de população em habitantes por hectare, e igual àquela prevista para a Unidade de Planejamento na qual esteja integrado, constando à sigla "UP", para esse efeito, no primeiro espaço da grade a que se refere o parágrafo único do artigo 40 desta Lei.

§ 2º - Quando os Corredores de Comércio e Serviços, estiverem integrados em mais de uma Unidade de Planejamento, a densidade de população de cada unidade abrangida será aplicada, respectivamente, na área do Corredor a ela correspondente.

Art. 52 - Os Pólos de Comércio e Serviços, serão ainda diferenciados, segundo os níveis de especialização, na ordem gradual de um a quatro.

Parágrafo Único - O Pólo Central, formado pelas Unidades de Planejamento da Área Central, numeradas de um a cinco e constantes das plantas anexas, devido a sua abrangência regional, é classificado como Pólo de Nível Um Especial.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

W



Art. 53 - O Município ordenará a ocupação do solo como um dos objetivos básicos do desenvolvimento urbano mediante elaboração e utilização do sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo.

Art. 54 - Na utilização do sistema tributário para promoção do desenvolvimento urbano, adotar-se-á, mediante Lei específica:

I - Nas áreas de ocupação prioritária:

a) Imposto Territorial Urbano progressivo, para as glebas baldias não parceladas na forma desta Lei;

b) Imposto Territorial Urbano progressivo, com alíquotas inferiores àquelas fixadas nos termos da letra "a" do Inciso 1 deste artigo, para lotes baldios, situados em glebas loteadas;

c) Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo respectivamente, para Construções irregulares ou áreas loteadas em desacordo com as disposições desta Lei;

d) Redução de taxas relativas aos serviços públicos municipais, bem como redução ou isenção temporária no Imposto Predial, para as edificações de caráter permanente em lotes baldios.

II - Nas áreas prioritárias para restrição da ocupação do solo:

a) Aumento gradual do Imposto Territorial Urbano enquanto permanecerem restrições a sua ocupação;

b) Aumento de taxas relativas a serviços públicos municipais, bem como aumento de Imposto Predial, em valores que desestimulem a implantação de novas edificações.

Art. 55 - Serão consideradas prioritárias para fins de ocupação do solo:

I - Em função da infra-estrutura urbana, os lotes integrados em loteamentos aprovados e as glebas, parceladas ou não, em áreas urbanas com infra-estrutura nelas implantadas, ou em suas proximidades, de forma que possa ser estendida, em boas condições técnicas e econômicas, até as mesmas;

II - Em função do uso do solo, as glebas adequadas à implantação de núcleos habitacionais integrados na forma do Parágrafo único do artigo 22;



III - Em função dos equipamentos indutores do crescimento, as Áreas Funcionais, instituídas na forma do artigo 22;

Art. 56 - Serão consideradas prioritárias, para restrição de ocupação do solo, as Áreas Funcionais, instituídas no artigo 23.

Art. 57 - O Sistema Municipal de Planejamento Integrado, elaborará o plano de prioridades para ocupação do solo referido no artigo 53, identificando espaços, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, para fins de:

I - Parcelamento do solo em áreas baldias, nas diversas modalidades previstas;

II - Ocupação por edificações em áreas já parceladas;

III - Instituição de Áreas Funcionais de Indução ao Crescimento Urbano;

IV - Instituição de Áreas Funcionais de Contenção ao Crescimento Urbano.

SEÇÃO II

DAS ZONAS DE USO

Art. 58 - O uso e ocupação do solo será definido em cada Unidade de Planejamento, através das atividades predominantes e de mesma tendência de uso.

Parágrafo Único - As atividades predominantes, serão as caracteristicamente implantadas ou de implantação prevista em sua área, segundo a vocação decorrente dos assentamentos urbanos existentes.

Art. 59 - A qualificação e intensidade dos usos, conforme as predominâncias estabelecidas, serão estimuladas ou restringidas, com vistas ao melhor aproveitamento da infra-estrutura e equipamentos de indução ao desenvolvimento urbano, segundo as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, mediante:

I - Dispositivos de controle das edificações;

II - Medidas institucionais, administrativas e tributárias;

III - Orientação de investimentos públicos e privados.

Art. 60 - As atividades já implantadas no território municipal, na data de vigência desta Lei, serão consideradas como de uso conforme ou uso desconforme.



Parágrafo Único - O enquadramento das atividades como de uso conforme ou desconforme será feito pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, na forma de sua regulamentação.

Art. 61 - O uso conforme, compreende as atividades constantes dos padrões urbanísticos estabelecidos no anexo 3 , ou nele passível de enquadramento, segundo as tendências caracterizadoras de uso das diversas Unidades,

Art. 62 - O uso desconforme, compreende atividades que estando em desacordo com esta Lei, podem ser classificadas em:

I - Atividades Toleradas: Aquelas que, embora não se enquadrando nas características da Unidade em que ocorram, tem condicionantes que pelas suas dimensões e operação, não desfiguram a Unidade;

II - Atividades Incompatíveis: Aquelas que descaracterizam claramente a Unidade em que se encontram.

Art. 63 - Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que implique no aumento de atividade incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada, ressalvadas as obras essenciais a segurança, higiene das edificações e atividades de recreação.

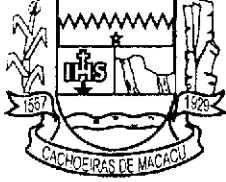
Art. 64 - Quando houver viabilidade de abrandamento do grau de desconformidade de uma atividade incompatível, de tal modo que a mesma possa ser tolerada, o Sistema Municipal de Planejamento Integrado estabelecerá as condições e o prazo para essa adequação.

SEÇÃO III

DOS PÓLOS E CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 65 - Pólos e Corredores de Comércio e Serviços, são aquelas áreas territoriais que, pela predominância das atividades comerciais ou de serviços se caracterizam como espaços urbanos especializados no atendimento das necessidades da população residente nos respectivos raios de influência ou cidade em geral, de acordo com seu nível de especialização.

Art. 66 - Os Pólos e Corredores de Comércio e Serviços, desempenham funções de aproximação do comércio e de serviços nos vários níveis de especialização, as



populações previstas para suas respectivas áreas de influência, com vistas à descentralização urbana.

Art. 67 - O Município promoverá a implantação da estrutura de polarização prevista, utilizando-se, entre outros, dos seguintes instrumentos:

I - Aplicação dos dispositivos de controle das edificações;

II - Implantação de serviços públicos municipais;

III - Planos, programas e projetos setoriais, em acordo com órgãos públicos federais ou estaduais, e órgãos privados, quando envolvam medidas não abrangidas pela competência municipal;

IV - Planejamento e implantação de rede de transportes públicos e esquema viário, de forma a proporcionar acesso adequado aos Pólos;

V - Planos e programas de execução de obras no interior dos Pólos, visando à predominância de tráfego de pedestres a ao estacionamento de veículos.

Art. 68 - Os Corredores de Comércio e Serviços, classificam-se em:

I - Lineares: Quando constituídos por imóveis que possuam testada para as vias de contorno;

II - De Superfície: Quando constituídos pelos imóveis localizados nos quarteirões em contato com as vias de contorno.

§ 1º - Serão igualmente Corredores de Comércio e Serviços, outras vias, mesmo interiores às Unidades, quando for constatada, pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, a existência de atividades que sejam de características, em proporções que justifiquem a medida, observado o disposto no artigo anterior.

§ 2º - As vias de contorno das Unidades de Planejamento, nas Áreas Urbanas de Ocupação Rarefeita, também constituem Corredores de Comércio e Serviços.

Art. 69 - A ocorrência de Pólo e Corredor de Comércio e Serviços determina a prevalência, na sua área, do respectivo regime urbanístico sobre aquele vigente na Unidade de Planejamento em que se localize.



DO USO DO SOLO NA ZONA URBANA

SUBSEÇÃO I

DO USO DO SOLO NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA

Art. 70 - Na Área Urbana de Ocupação Intensiva, as Unidades Seccionais, denominam-se Unidades Seccionais Intensivas e as Unidades de Planejamento, de acordo com a tendência de uso, nas seguintes categorias:

I - Unidades Residenciais;

II - Unidades Industriais;

III - Unidades Mistas;

IV - Unidades Funcionais.

Art. 71 - As Unidades Residenciais, são caracterizadas pela homogeneidade de uso, em que predominam as atividades residenciais.

Parágrafo Único - Atividades residenciais são as exercidas em função da habitação, as complementares ou compatíveis com essa, e os equipamentos locais comunitários e de serviço ao público, quantificados de acordo com a densidades populacionais estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 72 - Unidades Industriais, são caracterizadas pela homogeneidade de uso, em que predominam as atividades industriais.

Art. 73 - A implantação de indústrias, será feita nas Unidades Mistas ou Distrito Industrial e obedecerá aos ramos de atividades industriais constantes dos padrões urbanísticos estabelecidos no anexo 3. Ressalvado o disposto no artigo 77.

§ 1º - A implantação de indústrias com maior potencial de polarização de tráfego pesado, periculosidade ou poluição do meio ambiente, será somente feita no Distrito Industrial de CACHOEIRAS DE MACACU.

§ 2º - O enquadramento de indústrias nos ramos de atividades industriais, constantes dos padrões urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, será feito pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, na forma de sua regulamentação.

W



Art. 74 - O Município induzirá localização das indústrias novas mediante:

I - Medidas institucionais, administrativas e tributárias

II - Investimentos públicos de infra-estrutura.

III - Execução de loteamentos industriais.

Art. 75 - As indústrias serão classificadas pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, quanto à periculosidade em:

I - Perigosas: As atividades que podem dar origem a explosivos, incêndios, trepidações, emanção de gases, poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde, que ofereçam perigo de vida, de destruição de pessoas ou propriedades ou que produzam grave poluição do meio ambiente;

II - Nocivas: são aquelas que implicam na utilização de ingredientes, matéria prima ou processos que possam produzir ruídos, vibrações, vapores e resíduos prejudiciais à saúde, à conservação de prédios vizinhos ou que produzam poluição do meio ambiente;

III - Incômodas: Aquelas que geram ruídos, trepidações, poeiras, exalações, odores ou fumaças que perturbem a vizinhança.

Parágrafo Único - Quando houver viabilidade de abrandamento do grau de periculosidade de uma indústria, pela prevenção ou correção dos efeitos poluidores e de contaminação do meio ambiente, de tal modo que a mesma possa vir a ser implantada, o Sistema Municipal de Planejamento Integrado, estabelecerá no processo administrativo de licenciamento as condições para essa adequação.

Art. 76 - Nas Unidades de Planejamento, que não as Industriais, poderão ser implantadas indústrias, segundo o ramo industrial e o porte do empreendimento. Fixados pelo Grupamento de Atividades Permitidas, que visam preservar as características básicas da Unidade.

Art. 77 - Os usos industriais serão analisados individualmente, através de consulta quanto à viabilidade de localização e dimensionamento do empreendimento pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, de acordo com a disposição do anexo



Parágrafo Único - A consulta, referida no "Caput" deste artigo será apreciada pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, com vistas ao disposto nos artigos 55 e 76, em especial quanto a:

- I - Adequação de uso predominante na Unidade de implantação do empreendimento;
- II - Poluição do meio ambiente;
- III - Ocorrência de conflitos com o entorno de localização do empreendimento industrial, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbação no tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos,

Art. 78 - As plantas industriais deverão ser dotadas de instalações de esgotos sanitários, esgotos pluviais e despejos industriais, independentes entre si.

Parágrafo Único - Os usos que envolvem a produção de despejos líquidos ou sólidos devem ser objeto de exame pelos órgãos estaduais de saúde pública e proteção ambiental, os quais decidirão se o tratamento e o destino de tais produtos são satisfatórios, atendida a legislação pertinente.

Art. 79 - Somente em casos específicos e com prévia autorização dos órgãos estaduais competentes, nas áreas de saúde pública e proteção ambiental, será permitido o uso direto de corpo d'água para resfriamento de equipamentos industriais, ou a perfuração de poços d'água absíneos ou artesianos.

Art. 80 - Os estabelecimentos industriais deverão adotar processos e dispositivos de purificação de gases, vapores e fumaças, de acordo com as normas técnicas do órgão estadual competente, atendida também a legislação pertinente.

Art. 81 - A deposição do lixo nas Unidades Industriais, deveser aprovada pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, ouvido o órgão competente de proteção ambiental e cumpridos no mínimo os seguintes requisitos:

- I - Somente será permitida a queima de lixo e resíduos em incineradores adequados;.
- II - Aos resíduos industriais não poderão ser adicionados lixo e outros detritos que terão sistema próprio de coleta;
- III - Os equipamentos de eliminação de lixo não poderão lançar substâncias nocivas nas redes de esgoto ou corpos d'água;



IV - A coleta de lixo será feita através de tubos de queda ou outro tipo de coletor com depósito adequado, impermeável, de fácil acesso e manuseio, e que evite a emanção de odores.

Art. 82 - Nas Unidades Industriais Especiais, poderão estabelecidos pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado e demais órgãos competentes, para o uso das vias e para a localização de depósitos de combustíveis, explosivos, inflamáveis, corrosivos, tóxicos ou quaisquer outros materiais de alta periculosidade.

Art. 83 - Os casos de expansão ou ampliação, da área construída de estabelecimentos industriais só poderão ser licenciadas após prévia aprovação e pronunciamento conjunto do Sistema Municipal de Planejamento Integrado e órgãos competentes de saúde pública e proteção ambiental.

Art. 84 - Unidades Mistas, são caracterizadas pela miscigenação das atividades já implantadas independentemente de sua tendência de uso e de poderem ocorrer usos residenciais, comerciais, de serviços e industriais, em toda sua área.

Art. 85 - A Unidade de Planejamento, cujo território coincidir integralmente com qualquer uma das Áreas Funcionais, denomina-se Unidade Funcional.

SUBSEÇÃO II

DO USO DO SOLO NA ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA

Art. 86 - Na Área Urbana de Ocupação Rarefeita, as Unidades Seccionais denominam-se Unidades Seccionais Rarefeitas.

Art. 87 - Na Área Urbana de Ocupação Rarefeita, quanto atividades residenciais, somente será permitida a construção de prédios de habitação unifamiliar.

Art. 88 - O Município poderá permitir, na Área Urbana Ocupação Rarefeita, a implantação de atividades constantes dos padrões do anexo 3 agrupamento 00, as quais não induzem à ocupação urbana.

§ 1º - Qualquer outra ocupação do solo indutor de ocupação urbana não prevista nesta subseção, será permitida desde que, provida infra-estrutura e serviços comunitários que supram as necessidades básicas da população a ser instalada.

§ 2º - Esta ocupação devera ser solicitada ao Sistema Municipal de Planejamento Integrado.



SEÇÃO V

DO USO DO SOLO NA ZONA RURAL

Art. 89 - Na Zona Rural, as Unidades Seccionais denominam-se Unidades Seccionais Rurais, nas quais predominam as atividades de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial.

Art. 90 - São permitidas, na Zona Rural, as habitações unifamiliares e as atividades complementares as rurais, desde que não impliquem em parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo Único - As atividades constantes dos padrões do anexo 3, grupo 00, será permitidas nas Zonas Rurais, mediante aprovação do Sistema Municipal de Planejamento Integrado na forma de legislação vigente.

SEÇÃO VI

DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

SUBSEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 91 - Com vistas a sua adequação às características de unidade de implantação, a edificação para atividades permitidas à regulada através dos seguintes instrumentos de controle urbanístico:

I - Índice de Aproveitamento

II - Taxa de Ocupação

III - Altura das Edificações

IV - Recuo para Ajardinamento.

§ 1º - Os valores dos instrumentos de controle urbanística, referidos neste artigo, são os constantes dos padrões urbanísticas dos anexos 4, 5, 6 e 7.

§ 2º - Os locais de ocorrência dos instrumentos e de controle urbanístico, referidas neste artigo, são os lançados nas plantas do anexo 2.



§ 3º - Sem prejuízo do disposto no artigo 63, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma das edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com um regime urbanístico estabelecido para a Unidade de Planejamento onde esta implantada a construção.

Art. 92 - São vinculados às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas acederem.

Parágrafo Único - Ficam vedados, ainda que tenham sido objeto de alienação:

I - A construção sobre as áreas que devam ser mantidas livres, em razão da taxa de ocupação, índice de aproveitamento, altura das edificações e recuo para ajardinamento, quando tenham atingido os seus valores máximos;

II - O cômputo das áreas de terreno, mantidas livres, na forma deste artigo, para o projeto de construções diversas, mesmo que tenham sido objeto de prévio desmembramento.

Art. 93 - A Prefeitura Municipal, poderá aprovar projetos que não se enquadram nos padrões urbanísticos das Unidades em que se situe a nível, desde que este se constitua no único de propriedade do requerente e se destine a moradia própria, por ter sido atingido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, a menos que seja declarado de Utilidade Pública.

Parágrafo Único - Ficam Excluídos deste dispositivo os terrenos com área superior e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

SUBSEÇÃO II

DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 94 - Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre as áreas máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre os quais acedem as construções.

Art. 95 - Os Índices de Aproveitamento, estabelecidos como limites máximos permitidos de área de construção, a partir das densidades populacionais previstas para as Unidades de Planejamento, têm por função o controle das densidades populacionais e das atividades permitidas nas diversas unidades de uso.



Art. 96 - Entende-se por índice cumulativo o resultado da soma dos índices previstos para construções de uso misto dos padrões urbanísticos do anexo 4.

Art. 97 - Os índices cumulativos tem por objetivo incentivar atividades diferenciadas em unidades para as quais o maior adensamento a diretriz dos novos padrões urbanísticos, constantes desta Lei, conforme convencionado nas plantas do anexo 2.

Art. 98 - Não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento, com vistas a incentivar a construção em áreas complementares:

- a) As áreas de serviços gerais dos prédios
- b) As áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma
- c) As áreas de recreação privativa
- d) As áreas de uso comum
- e) As áreas de guarda de veículos.

§ 1º - São áreas de serviços gerais dos prédios aquelas correspondentes à casa de máquinas de elevadores, de bombas e de transformadores, instalações centrais de ar condicionado, calefação, aquecimento de água e central de gás, contadores e medidores em geral, instalações de coleta e depósito de lixo, apartamento de zelador e depósitos.

§ 2º - São áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas, os correspondentes terraços, balcões e sacadas, situados no mesmo pavimento de cada unidade autônoma, sem vinculação com as dependências de serviço.

§ 3º - São áreas de recreação privativas, abertas ou não, as que constituam dependência de utilização exclusiva da unidade autônoma, situadas no terraço de cobertura.

§ 4º - São áreas de uso comum, os vestíbulos, corredores, escadas e demais áreas destinadas à circulação horizontal e vertical, e as áreas de recreação, abertas ou não, em qualquer pavimento, inclusive as áreas constituídas sob forma de pilotis ou em terraços de cobertura.



§ 5º - São áreas destinadas à guarda de veículos as garagens e vagas para estacionamento e correspondentes circulações, ressalvadas as disposições em contrário.

Art. 99 - O Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado estabelecerá, se necessário, outras áreas de dependências que venham a se incorporar nas até aqui citadas.

Art. 100 - Nos prédios de habitação coletiva, as áreas de serviços gerais, as áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas e as áreas de recreação privativas, definidas no artigo 98, para efeito de exclusão do cálculo do índice de aproveitamento, não deverão exceder, tomadas unitariamente ou em conjunto, a 25 % (vinte e cinco por cento), da área máxima computável.

Art. 101 - Nos prédios de habitação coletiva, as áreas de uso comum e as de guarda de veículos, conforme definidas no artigo 98, para efeito de exclusão do cálculo do índice de aproveitamento, não deverão exceder a 65% (sessenta e cinco por cento) da área máxima computável. Tomadas unitariamente ou em conjunto.

Art. 102 - Nos prédios destinados a atividades não residenciais, as áreas de serviços gerais, áreas de guarda de veículos, áreas de recreação e as vinculadas à circulação vertical de uso comum, para efeito de exclusão do cálculo do índice de aproveitamento, não deverão exceder a 50% (cinquenta por cento) da área máxima computável. Tomadas unitariamente ou em conjunto.

Art. 103 - As habitações unifamiliares, estão isentas do cálculo do índice de aproveitamento.

SUBSEÇÃO III

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 104 - Taxa de Ocupação é o instrumento de controle urbanístico. O qual estabelece a relação entre as projeções horizontais máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre as quais acederem as construções.

Art. 105 - As taxas de ocupação tem por função:

I - Incentivar áreas de lazer e recreação nas construções situadas em unidades carentes de equipamentos de lazer e cultura de uso permanente;



II - Preservar áreas livres, em razão de seus aspectos visuais, de composição da paisagem urbana ou da ocorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente;

III - Adequar as construções às condições físicas do solo, no que se refere a sua permeabilidade e relevo;

IV - Estabelecer espaços entre as edificações, com vistas a lhes criar melhores condições de aeração e insolação.

Art. 106 - No cálculo das projeções horizontais máximas de construção permitidas, não serão computadas:

I - As áreas construídas em balanço ou formando saliência sobre os recuos para ajardinamento;

II - As marquises, quando obrigatórias, nos Pólos e Corredores de Comércio e Serviços.

Parágrafo Único - As áreas construídas em balanço, sobre os passeios, em logradouros onde não haja exigência de recuo para ajardinamento, serão computadas no cálculo da taxa de ocupação, exceto quando forem sacadas abertas,

SUBSEÇÃO IV

DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 107 - São critérios para dimensionamento volumétrico das edificações os instrumentos de controle urbanístico, os quais estabelecem relação entre as alturas máximas de construção permitidas e os terrenos sobre os quais acedem as construções:

§ 1º - Para fins deste artigo, os instrumentos de controle urbanístico são os seguintes:

I - O critério do número máximo de pavimentos;

II - Afastamentos das divisas dos terrenos.

§ 2º - Os critérios para o dimensionamento de altura das edificações têm por função:



I - Preservar as características existentes ou estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado para as várias Unidades de Planejamento quanto ao aspecto volumétrico das edificações;

II - Criar melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre as edificações;

III - Adequar o dimensionamento volumétrico aos seguintes aspectos:

a) Visuais próximas e distantes;

b) Ocorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente

c) Paisagem urbana, nas Áreas Funcionais de Interesse Paisagístico e Cultural

d) Geológicos localizados, no que se refere à permeabilidade e cargas admissíveis do solo.

Art. 108 - O critério de número máximo de pavimentos é aplicável nas áreas onde a altura máxima das edificações está limitada com base no número de pavimentos permitidos, conforme padrões do anexo 7.

Art. 109 - Afastamentos são as distâncias mínimas que as construções devem observar relativamente ao alinhamento com a via pública e as demais divisas dos terrenos sobre os quais acederem.

§ 1º - O afastamento do prédio a via pública será denominado recuo de frente ou ajardinamento.

§ 2º - O dimensionamento dos afastamentos faz-se proporcionalmente ao número de pavimentos da construção projetada, conforme padrões do anexo 7.

§ 3º - Nos prédios de habitação coletiva é permitida a edificação de áreas destinadas à guarda de veículos, na faixa contígua à divisa de fundos de terreno e, nos de esquina, numa das laterais, desde que a cobertura não ultrapasse 4,00m (quatro metros) de altura e seja observada a taxa de ocupação vigente da unidade onde se localize o imóvel.

Art. 110 - No cálculo da altura máxima das edificações para os efeitos do artigo 107, o número máximo de pavimentos será determinado com observância do seguinte:



I - Relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com via pública, os pavimentos serão contados a partir da cota altimétrica do passeio ou do terreno natural no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;

II - Relativamente ao afastamento das construções quanto às demais divisas, laterais e de fundos, os pavimentos serão contados a partir da cota altimétrica do terreno natural que coincidir com o centro da fachada correspondente;

III - Nas edificações destinadas a atividades residenciais e de escritórios em geral, a altura dos pavimentos, de piso a piso, será considerada de 3,10m (três metros e dez centímetros);

IV - No pavimento térreo das edificações, quando destinado à atividade não residencial, a altura do pavimento, de piso a piso, será considerada de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

V - Na hipótese de ocorrerem alturas de pavimentos, piso a piso, maiores que as referidas nos incisos III e IV, a soma dos excessos, desde que seja igual ou maior do que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contará como um ou mais pavimentos.

Art. 111 - Na hipótese em que os recuos para ajardinamento e os afastamentos de frente tiverem valores diversos, prevalecerá o afastamento de maior grandeza (ver figura "a").

a - Afast. P/Altura

b - Recuo de Jardim

Art. 112 - Nas Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural o Executivo Municipal, por proposta do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, poderá limitar os instrumentos a que se refere o artigo 107, dentro do contorno volumétrico compatível com as visuais a preservar.

Art. 113 - Quando um só prédio for constituído de dois ou mais volumes, os afastamentos serão medidos, em função do número de pavimentos de cada volume, com relação ao trecho da divisa ou alinhamento que lhe corresponder (ver figura "b").

x. PAV. - AFAST. A

y. PAV. - AFAST. B



Art. 114 - No caso de mais de uma edificação no mesmo lote, os afastamentos entre as edificações corresponderão (ver figura "c"):

I - A soma dos afastamentos das divisas;

II - A soma do recuo para ajardinamento e afastamento de fundos.

Art. 115 - No cálculo da altura das edificações, não serão computáveis:

I - Pavimento térreo de uso comum, sob a forma de pilotis, desde que mantida aberta e livre, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área (ver figura "d");

II - Pavimento térreo destinado a estacionamento e dependência de uso comum, desde que mantida aberta e livre no mínimo 60% (sessenta por cento) de sua área;

III - Construções em terraços destinados a salões de recreação, como dependências de uso comum dos prédios ou de utilização exclusiva de cada unidade autonomia, desde que não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento inferior e mantenha um afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) do limite desse mesmo pavimento;

IV - Pavimento destinado à casa de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio;

V - Apartamento de zelador, nas condições prescritas pelo Código de Edificações ou de Posturas.

Art. 116 - Nos casos de terrenos localizados em zonas com limites de alturas diferentes, prevalecem as de maior altura até a profundidade de 25,00m (vinte e cinco metros), contados da frente do imóvel e descontados os recuos para ajardinamento obrigatórios.

Art. 117 - O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, manterá a limitação de altura das edificações decorrentes de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços e instalação de energia elétrica e a navegação aérea. Expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

Art. 118 - As alturas das edificações, poderão ser aumentadas, a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, mediante solicitação dos interessados, desde que comprovada:

W



I - A ocorrência de elementos naturais, nos terrenos, que as edificações devam aceder, tais como vegetação de porte, ou condições topográficas desses mesmos terrenos, mediante compensação de área através da taxa de utilização;

II - A preservação de prédios de interesse sócio-cultural ou de Áreas Funcionais;

III - A necessidade de maior altura em razão de atividades específicas ou de características especiais de equipamento a ser implantado.

Parágrafo Único - Em qualquer das hipóteses desse artigo, o aumento das alturas das edificações não poderá acarretar prejuízo ao entorno urbano, em especial a paisagem local ou aos prédios vizinhos e ficara a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado.

SUBSEÇÃO V

DOS RECUOS PARA AJARDINAMENTO

Art. 119 - Os recuos para ajardinamento, constantes dos padrões do anexo 6, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, delimitam áreas onde devam predominar os elementos naturais sobre as de construção, com vistas à valorização da paisagem urbana.

Art. 120 - Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento excetuados às vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios.

Art. 121 - Os terrenos de meio de quadra ou de esquina tingidos por recuo para ajardinamento em uma ou mais testadas, terão sempre o recuo efetivado de tal forma, que a faixa edificável resultante do mesmo não seja inferior a 10,00m (dez metros).

§ 1º - A medida da faixa edificável é assegurada para as construções cuja altura não ultrapasse as determinadas para o alinhamento de recuos para ajardinamento, conforme padrões da unidade.

§ 2º - O disposto no artigo 111, somente será aplicado na parte que exceder a faixa edificável.

§ 3º - Entende-se por faixa edificável para efeito deste artigo, a área de terreno não atingida pelos recuos de testada.



§ 4º - Os terrenos ficam isentos de recuo para ajardinamento, quando a aplicação deste artigo resultar em recuos menores ou iguais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 122 - Nos prédios que não atendam às normas desta Lei, relativas ao recuo para ajardinamento, não serão permitidas obras de reforma ou ampliação na área correspondente ao recuo, ressalvados serviços de conserto ou manutenção.

Parágrafo Único - Na parte do prédio não atingida pelo recuo para ajardinamento, somente serão permitidas ampliações ou aumentos que não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área total construída, na data desta Lei.

Art. 123 - O valor ou local de ocorrência dos recuos para ajardinamento poderão ser alterados, a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, mediante solicitação dos interessados desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

I - Preservação de árvores de porte no interior dos imóveis, em especial aquelas declaradas imunes ao corte.

II - Qualquer árvore poderá ser declarada imune ao corte por ato do Executivo Municipal, na forma da legislação vigente, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente.

III - Melhor adequação de obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas à forma e estrutura geológica do solo.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 124 - O Parcelamento do Solo na área territorial do Município de CACHOEIRAS DE MACACU, será procedido na forma desta Lei.

Art. 125 - O Parcelamento do Solo para fins urbanos e a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

§ 1º - O Parcelamento do Solo para fins urbano será realizado na forma de loteamento, desmembramento, desdobramento e reparcelamento.

§ 2º - Constitui forma de parcelamento do solo para efeitos desta Lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas nos termos da Legislação vigente.

Art. 126 - O Parcelamento do Solo obedecerá às atividades permitidas para a Unidade de Planejamento onde SB localize, aos padrões urbanísticos do anexo 8 e ao traçado das plantas anexas a esta Lei.

Art. 127 - Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Em terrenos alagadiços sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção par as cheias e inundações;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados, com aprovação do órgão público competente;

III - Em terrenos cuja estrutura geológica não apresente características de suporte adequados para urbanização ou naquelas onde a poluição esteja em condições sanitárias suportáveis. Até sua correção;

IV - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e d energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos públicos competentes;

V - Nas reservas ecológicas e biológicas, instituídas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado que resultarem com esta condição após detalhamento de sua potencialidade;

VI - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

VII - Em Áreas Funcionais de Preservação Permanente.

Art. 128 - Em nenhum caso, o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas; e, as obras necessárias ao escoamento destas, serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.



Art. 129 - O Sistema Municipal de Planejamento Integrado, poderá exigir em cada gleba a ser parcelada, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável em frente ou em fundo de lote, para redes de água e esgoto e outros equipamentos de infra-estrutura urbana.

Art. 130 - Os projetos de parcelamento do solo a serem examinados pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, deverão abranger a gleba ou o lote titulados em sua totalidade.

Parágrafo Único - Na hipótese em que se pretenda parcelar uma gleba ou lote, mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, aplicar-se-á a cada parte da gleba ou lote o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

Art. 131 - Os parcelamentos vinculados a programas de regularização de núcleos habitacionais, realizados pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado, terão como padrões urbanísticos àqueles que vierem a ser estabelecidos, a partir do cadastro dos respectivos projetos, com vistas à máxima aproximação, ao traçado existente.

Parágrafo Único - Excetuar-se-á do disposto neste artigo o parcelamento do solo em áreas cuja vocação natural não seja compatível com a existência de núcleos habitacionais, hipótese em que o reconhecimento dos mesmos limitar-se-á a prestação dos serviços públicos essenciais, sem implicar na sua regularização.

Art. 132 - No parcelamento do solo, nas Áreas Funcionais aplicar-se-ão os padrões constantes no anexo 8, que acompanha esta Lei

Parágrafo Único - Quando as características que conferirem peculiaridades às Áreas Funcionais não puderem ser preservadas pela aplicação das regras constantes neste artigo, a juízo do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, o parcelamento do solo obedecerá ao regime urbanístico que para aquelas áreas que forem estabelecidas em lei específica.

CAPITULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I



DOS LOTEAMENTOS

Art. 133 - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

Parágrafo Único - Não configura hipótese de modificação, ou ampliação das vias existentes para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento de vias ou abertura e execução de vias projetadas, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 134 - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos nos padrões do anexo 8 e os procedimentos do Capítulo IV, do Título VII.

SEÇÃO II

DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 135 - Considera-se desmembramento a subdivisão de Glebas em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de vias de circulação, logradouros públicos, nem prolongamento ou ampliação dos já existentes.

Art. 136 - No desmembramento das glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica, esgotos domésticos e pluvial, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

Parágrafo Único - O Sistema Municipal de Planejamento Integrado poderá isentar das exigências deste artigo, os desmembramentos de glebas que atendam as seguintes condições:

I - Área igual ou inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e quando localizados na Área Urbana de Ocupação Intensiva;

II - Distância às redes de infra-estrutura inferior a 150,00m (cento e cinquenta metros).

Art. 137 - Os desmembramentos deverão atender aos requisitos estabelecidos nos padrões do anexo 8, e os procedimentos do Capítulo IV, do Título VII



SEÇÃO III

DOS DESDOBRAMENTOS

Art. 138 - Considera-se desdobramento a subdivisão de lote, para formação de novos lotes, sem abertura de vias públicas.

Art. 139 - Os desdobramentos deverão atender no que couber, os requisitos estabelecidos no anexo 8, e os procedimentos do Capítulo IV, do Título VII.

Art. 140 - Considera-se também desdobramento, desde que não implique em modificação do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos vigentes na Unidade de Planejamento de situação do lote, a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado:

I - O fracionamento do lote, do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via ou logradouro público, constantes no anexo 8, observado ainda o disposto no artigo 92, desta Lei;

II - O reparcelamento de lote, resultante de remembramento, ainda que com organização ou configuração diversa da originária;

III - A divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) Dissolução da sociedade conjugal

b) Sucessão "causa mortis"

c) Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979

d) Extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

IV - O parcelamento do lote com o objetivo de destacar parte do mesmo, a qual esteja sujeita à restrição do artigo 127, pela ocorrência de uma das hipóteses previstas em seus incisos, para efeito de viabilizar o parcelamento do restante, por qualquer das formas admitidas por esta Lei.

W



PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

Art. 141 - Os lotes resultantes de desdobramento deverão possuir frente para via pública e observar testada e área mínima constantes dos padrões relativos ao loteamento de origem.

Art. 142 - O desdobramento de lotes, não enquadrados no artigo 141, será levado à apreciação do Sistema Municipal de Planejamento Integrado.

SEÇÃO IV

DO REPARCELAMENTO

Art. 143 - O reparcelamento consiste na divisão de área resultante de remembramento, por qualquer das modalidades previstas nesta Lei.

§ 1º - Considera-se remembramento, a reunido de lotes ou glebas em lotes ou glebas maiores, destinados à edificação ou posterior parcelamento.

§ 2º - Aplica-se ao reparcelamento as disposições relativas à modalidade de divisão do solo nele efetuados.

Art. 144 - Com vistas à plena implantação do traçado previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, os órgãos técnicos municipais, promoverão quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas, tratando cada uma como um conjunto à parte.

SEÇÃO V

DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 145 - Considera-se Loteamento para Formação de Sítios de Recreio a subdivisão de imóvel rural, situado na Área Urbana de Ocupação Rarefeita, ou na Área Rural.

Parágrafo Único - Para fins desta Lei, equipara-se ao Loteamento para Formação de Sítios de Recreio, a constituição dos mesmos sob a forma de condomínios.

Art. 146 - Os Loteamentos para Formação de Sítios de Recreio, deverão ser submetidos à apreciação prévia do Instituto Nacional de Cadastro e Reforma Agrária - INCRA, e a aprovação da Prefeitura Municipal, para a qual deverá ser seguida à mesma tramitação referente à aprovação de loteamentos urbanos.

§ 1º - Nos Loteamentos para Formação de Sítios de Recreio localizados na Zona Rural é dispensável a apresentação dos requisitos, declarações e projetos referentes

W



à rede de abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário e pavimentação de vias.

§ 2º - Em nenhum caso a apresentação da proposta ao INCRA gera direitos para fins de isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Art. 147 - Os Loteamentos para Formação de Sítios de Recreio, estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas, descritas no anexo 8 e procedimentos do Capítulo IV, do Título VII.

SEÇÃO VI

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 148 - A instituição de condomínios na forma da Legislação Federal, obedecerá ao disposto nesta seção, no anexo 8 e os procedimentos constantes do Plano Diretor.

§ 1º - Fica ressalvada enquanto inexistir o referido plano as determinações do Poder Executivo Municipal.

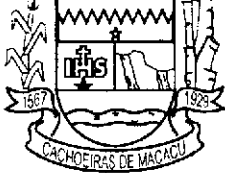
Art. 149 - Excluem-se do disposto nesta seção os Condomínios por Unidades Autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, quando situados na área urbana.

Art. 150 - Na instituição de Condomínios por Unidades Autônomas, é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação nas vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Art. 151 - As áreas de uso comum deverão ser de no mínimo 30% (trinta por cento) da área total do terreno.

Art. 152 - Será destinada para implantação de equipamento de recreação e lazer a área coberta ou descoberta não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno, incluída na área referida no artigo anterior.

Parágrafo Único - Poderão ser computadas nas áreas de uso comum dos condomínios residenciais as Áreas de Preservação Permanente, que não excederem a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno.



Art. 153 - O sistema viário interno dos condomínios deverá observar os seguintes requisitos:

I - Todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através das áreas de uso comum;

II - As vias destinadas ao trânsito de veículos e pedestres deverão ser pavimentadas e seus gabaritos estão regulamentados no anexo 8;

III - Dispor de locais de estacionamento na proporção mínima prevista no anexo 8;

IV - Dispor de apenas uma ligação com a via pública para trânsito de veículos automotores, ressalvadas aquelas que o sistema viário municipal exigir;

V - Obedecer as demais normas do anexo 8.

Art. 154 - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade.

Art. 155 - A concessão da Carta de Vistoria Final de cada unidade autônoma fica condicionada a completa e efetiva execução das obras de infra-estrutura.

Art. 156 - A conservação das benfeitorias, equipamentos e instalações, acessos e demais coisas comuns será de exclusiva responsabilidade de condôminos.

SUBSEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

Art. 157 - A construção de mais de uma edificação multifamiliar no mesmo terreno obedecerá às normas dos condomínios residenciais multifamiliares, consideradas independentemente para cada prédio.

Parágrafo Único - Os condomínios residenciais multifamiliares deverão atender, no que couber, os requisitos estabelecidos no anexo 8.

Art. 158 - Os condomínios residenciais multifamiliares deverão possuir dependências específicas para sua administração e, quando contiverem mais de dezesseis economias deverão ter dependência para moradia de zelador na proporção de uma para cada grupo ou fração de sessenta economias.



SUBSEÇÃO II

DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES

Art. 159 - Os condomínios residenciais unifamiliares serão constituídos por residências autônomas individuadas, na forma da Legislação Federal.

Art. 160 - Será permitida a construção de habitações geminadas ou em fita, devendo cada uma delas ser independente, de modo a que em conjunto não possam vir a formar imóveis de habitação coletiva.

§ 1º - A permissão acima será feita em conformidade com determinações do Poder Executivo Municipal.

Art. 161 - Os condomínios residenciais unifamiliares, deverão possuir dependências específicas para sua administração, e quando contiverem mais de dezesseis economias, deverão ter dependências para moradia de zelador.

SEÇÃO VII

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 162 - Além do disposto nesta Lei, aplica-se aos loteamentos industriais os dispositivos da Legislação Federal e Estadual.

SEÇÃO VIII

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 163 - Consideram-se loteamentos populares, os promovidos pelo Poder Público e que apresentem características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo.

Art. 164 - O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais e estaduais.

Art. 165 - O loteamento popular terá destinação residencial.

Parágrafo Único - O Sistema Municipal de Planejamento Integrado, poderá autorizar o exercício de pequeno comércio varejista, bem como designar a sua localização.

W



Art. 166 - O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá atender os seguintes requisitos:

I - Instalação em área de uso institucional de Escola de 1º grau, número e padrão a critério, do Sistema Municipal de Planejamento Integrado e projeto arquitetônico aprovado pelo Município.

II - Instalação em área de uso institucional de Posto de Saúde;

III - Instalação em área de uso institucional de creche;

IV - Instalação de outros equipamentos a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado.

Art. 167 - Somente será permitido o loteamento popular em Zona Urbana de Ocupação Intensiva.

SEÇÃO IX

DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 168 - O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender os seguintes requisitos:

I - Os projetos das áreas verdes e das edificações e de mais equipamentos, deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamentos.

II - As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas equipadas ao Município.

§ 1º - As áreas verdes referidas no inciso II, deste artigo, deverão ser entregues a municipalidade na ocasião em que se obtiver 50% (cinquenta por cento) das Unidades Habitacionais com Carta de Vistoria Final.

§ 2º - O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior, impedirá a concessão de novas Cartas de Vistoria.

SEÇÃO X

DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 169 - Somente será licenciada a edificação em lotes oriundos de parcelamento do solo, aprovado pela municipalidade.

am



Parágrafo Único - Será admitida a edificação em lotes oriundos de parcelamento do solo, mesmo que não possuam área de testada mínimas estipuladas, desde que comprovada sua existência legal anterior a vigência desta Lei.

Art. 170 - Poderão ser considerados prédios distintos, a critério do Sistema Municipal de Planejamento Integrado, as edificações destinadas à habitação coletiva, cujo arranjo espacial, caracterizar a existência de blocos independentes.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 171 - Constituem infração:

I - Iniciar a execução de obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar projeto aprovado.

PENA: Multa de 50 (cinquenta) vezes a Unidade de Referência Padrão.

II - Dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente.

PENA: Multa de 10 (dez) vezes a Unidade de Referência Padrão.

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar curso d'água

PENA: Multa de 12 (doze) vezes a Unidade de Referência Padrão.

IV - Construir acima do limite de gabarito permitido.

PENA: Multa de 14 (catorze) vezes a Unidade de Referência Padrão. Calculada de forma progressiva ao excedente do gabarito.

V - Omitir-se nas providências para sanear as faltas enumeradas no inciso anterior.

PENA: Multa de 0,3 (três décimos) da Unidade de Referência Padrão, por dia de omissão.

§ 1º - As penas dos incisos II, IV e V, não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º - Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º - A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.



§ 4º - A autoridade competente poderá conceder prazo que entender razoável sanar as faltas capituladas inciso III.

Art. 172 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante Auto de Notificação.

Art. 173 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade pela Secretaria Municipal de Planejamento lavrará Auto de Infração e notificara o responsável para a correção e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Art. 174 - Durante a execução, ocorrendo em partes essenciais descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínios por unidades autônomas, ou de qualquer obra que a eles venham aderir

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 175 - A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação de loteamento em qualquer das modalidades, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínios por unidades autônomas, facultando ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 176 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínios por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados em 120 (cento e cento) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos.

Art. 177 - A aprovação do projeto:

I - Não eximirá o cumprimento de determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares esgotos sanitários e de proteção paisagística e monumental;

II - Não suprirá a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

Art. 178 - Cumprira ao loteador, incorporador, ou a qual quer outro responsável, as suas custas:

I - Conservar em período de três anos, as vias públicas que abrirem, de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação;

II - Assinalar com placas padronizadas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

Art. 179 - Sob pena de embargo administrativo, todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, uma placa indicativa de início e da data prevista para o seu término, numero da inscrição no Registro de imóveis, indicação do profissional e dos responsáveis técnicos, legalmente habilitados.

Parágrafo Único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 180 - É concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de embargo e da multa prevista no artigo 171, inciso I, para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, desmembramento, desdobramento, parcelamento ou condomínios por unidades autônomas, de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados irregularmente.

Parágrafo Único - Desaprovado o pedido de regularização, a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente

Art. 181 - Independentemente do ato administrativo, ficarão revogados, dentro de dois anos contados da vigência desta Lei, as aprovações já concedidas aos empreendimentos enumerados no "Caput" do artigo anterior.

Parágrafo Único - Revogada a aprovação por decurso de prazo, aplicar-se-á o disposto nesta Lei aos lotes ou unidades autônomas remanescentes.

Art. 182 - Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de dimensões de lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 183 - A documentação solicitando estudo, encaminhando ante projeto a aprovação da Municipalidade deverá estar assinada pelo Proprietário ou procurador,



junto ao instrumento ou mandato, sendo que os ante-projetos memoriais descritivos deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados.

Art. 184 - Os alinhamentos e os lotes deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou de concreto.

Parágrafo Único - A colocação dos marcos de concreto e a sua manutenção até a venda total dos lotes, são de inteira responsabilidade do loteador.

Art. 185 - Cursos d'água não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes. Ressalvados os já determinados.

Parágrafo Único - Em casos especiais, tais cursos d'água poderão ser canalizados sob canteiro central das vias que o possuírem, a critério do órgão competente.

Art. 186 - Os levantamentos topográficos, planimétricos ou planialtimétricos, em qualquer escala de desenho final, serão efetuados fazendo a sua amarração a pontos de rede de referência cadastral, implantada pelo Cadastro Municipal ou vértices e referências de nível da rede geodésica fundamental implantada pelo órgão competente.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 187 - A edificação de prédio em material diverso de alvenaria, no perímetro formado pelas ruas centrais do Município, deverá ser submetida ao Sistema Municipal de Planejamento Integrado.

Art. 188 - As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data de vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada à revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto.

Art. 189 - Esta Lei, aplica-se aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais com validade de seis meses a partir da data de sua vigência.

Art. 190 - Os casos omissos ou que venham a suscitar dúvidas com a aplicação desta Lei, serão resolvidas pelo Sistema Municipal de Planejamento Integrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

Art. 191 – A revalidação dos loteamentos e desmembramentos que não obtiverem o registro competente em tempo hábil será objeto de novo pedido de vista da autoridade competente. Implicando em novo processo administrativo. Respeitado o princípio da economicidade.

Art. 192 – Serão aplicadas aos requerimentos e projetos de parcelamento, construções, construções e edificações e obras em geral os termos dessa Lei ou de outras que lhe sejam subseqüentes.

Art. 193 – Em cada lote será garantido o direito de construção de apenas, o equivalente, a duas vezes a área do terreno.

Art. 194 – As dotações correspondentes à execução dos anexos a que se refere esta Lei correrão a conta de dotações específicas em montante não superior a R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

Art. 195 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 196 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 29 de Junho de 2001.


Waldecy Fraga Machado

Prefeito Municipal.



ERRATA

Na Edição do Jornal Cachoeiras de nº 297 deste semanário pág. 08, na publicação da Lei nº1360, que Cria o Conselho Municipal de Turismo – CONTUR, leia-se:

Lei nº1.360 de 27 de junho de 2001
Cria o Conselho Municipal de Turismo – CONTUR
A CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU, Estado do Rio de Janeiro, APROVA e eu SANCIONO a seguinte Lei:

Gabinete do Prefeito, 27 de junho de 2001.

Na Edição do Jornal Cachoeiras de nº 297 deste semanário pág. 08, na publicação da Lei nº 1.361, que Cria a Lei de Uso do Solo e dá outras providências, leia-se:

Lei nº1.361 de 29 de junho de 2001.
A CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU, Estado do Rio de Janeiro, APROVA e eu SANCIONO a seguinte Lei:
Gabinete do Prefeito, 29 de junho de 2001.