



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Plano Diretor

de

Desenvolvimento Sustentado

do

Município de Cabo Frio

Plano Diretor
de
Desenvolvimento Sustentado
do
Município de Cabo Frio

LEI COMPLEMENTAR Nº 4, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2006

SUMÁRIO

TÍTULO I	
DA FUNDAMENTAÇÃO.....	4
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	4
CAPÍTULO II	
DOS PRINCÍPIOS	5
Seção I	
Da Função Social da Cidade e da Propriedade	6
Seção II	
Da Sustentabilidade Ambiental	6
Seção III	
Da Preservação e da Conservação do Patrimônio Sócio-Ambiental.....	7
CAPÍTULO III	
DAS DIRETRIZES GERAIS	8
TÍTULO II	
DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO	9
CAPÍTULO I	
DAS DIRETRIZES REGIONAIS DE DESENVOLVIMENTO	9
CAPÍTULO II	
DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS DE DESENVOLVIMENTO	10
TÍTULO III	
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	16
CAPÍTULO I	
DO MACROZONEAMENTO	17
TÍTULO IV	
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL	18
CAPÍTULO I	
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	20
CAPÍTULO II	
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	22
CAPÍTULO III	
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	23
CAPÍTULO IV	
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	23
CAPÍTULO V	
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	24
CAPÍTULO VI	
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	25
CAPÍTULO VII	
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	25
TÍTULO V	
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	28
CAPÍTULO I	
DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	28
CAPÍTULO II	
DA CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR	29
CAPÍTULO III	
DA CRIAÇÃO DO SISTEMA PÚBLICO DE INFORMAÇÕES	30
TÍTULO VI	
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	31
ANEXO ÚNICO – MAPA DAS MACROZONAS E ZONAS	33



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 1, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2006.

Publicada no jornal Noticiário dos Lagos
Edição nº 102 Ano I
Data: 8 e 9 / 12 / 2006

Institui o novo Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no Município de Cabo Frio, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO

Faço saber que a **Câmara Municipal** aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º Esta Lei, com fundamento na Constituição da República de 1988, em especial no que estabelecem os seus arts. 30 e 182, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Constituição do Estado do Rio de Janeiro e na Lei Orgânica do Município de Cabo Frio, institui o novo Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado, estabelece normas, princípios e diretrizes para sua implantação.

Art.2º O Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado, nos termos das leis que o compõem, aplica-se a toda a extensão territorial do Município de Cabo Frio.

Art.3º As políticas, diretrizes, normas, planos, programas, orçamentos anuais e plurianuais deverão atender ao estabelecido nesta Lei, e nas Leis que implementam o Plano Diretor.

Art.4º Implementam o Plano Diretor instituído por esta Lei, o seguinte conjunto de Leis:

- I – Lei de Perímetro Urbano;
- II – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- IV -Código de Obras e Edificações com os ajustes que se fizerem necessários.

Parágrafo único. Outras leis e decretos poderão integrar o Plano, desde que, cumulativamente:

- a) tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento das atividades econômicas e às ações de planejamento urbano municipal;
- b) mencionem, expressamente, em seu texto, a condição de integrantes do conjunto de leis implementares do Plano Diretor;

c) definam as ligações existentes e a compatibilidade entre os seus dispositivos e os desta Lei, ou daqueles das outras leis implementares do Plano Diretor, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos dessas leis.

Art.5º O Plano Diretor deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, bem como terá suas diretrizes e propostas avaliadas e monitoradas, periodicamente, mediante iniciativa específica do Poder Executivo proposta pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ou do Poder Legislativo, em ambos os casos garantida a ampla participação popular, e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, criado pelo art. 76 desta Lei.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art.6º O Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado de Cabo Frio é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município, sob o aspecto físico-territorial e sócio-econômico, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como o atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal diretriz das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico-territorial, de modo a permitir a constante melhoria da qualidade de vida da população.

Art.7º O Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado rege-se pelos seguintes princípios:

I - garantia da função social da cidade e da propriedade;

II - promoção do desenvolvimento sustentado, entendido como o acesso à moradia, infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos e privados, para as atuais e futuras gerações, de forma ambientalmente correta;

III - garantia da gestão democrática com a participação da população no processo de desenvolvimento da cidade;

IV - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento municipal;

V - proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e dos patrimônios sócio-ambiental e cultural, paisagístico, espeleológico, histórico e arqueológico e dos monumentos arquitetônicos;

VI - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;

VII - justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;

VIII - cumprimento das exigências dispostas no Estatuto da Cidade, bem como o previsto nas legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Seção I

Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art.8º A função social da cidade e da propriedade no Município de Cabo Frio se dará pelo pleno exercício, por todos, dos direitos à moradia, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à preservação do patrimônio sócio-ambiental histórico e arqueológico, ao saneamento básico, ao transporte público, ao lazer, à religião, à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art.9º Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infra-estrutura, de equipamentos e de serviços;

II - atividades e intensidade de uso compatíveis com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem e dos patrimônios sócio-ambiental e cultural, nos termos da legislação em vigor ;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança;

IV – utilização adequada do terreno, segundo os parâmetros mínimos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e legislações correlatas.

§1º O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, respeitados os interesses da coletividade.

§2º O Município utilizará os instrumentos previstos nesta lei e demais legislações pertinentes para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

Art.10. Em caso de descumprimento da função social da cidade e da propriedade descritos pela legislação vigente, deverão ser utilizados os instrumentos da política municipal constantes do Título IV desta Lei e os demais dispositivos legais em vigor.

Seção II

Da Sustentabilidade Ambiental

Art.11. Todas as ações contempladas nesta Lei têm como pressuposto a sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição da República e demais dispositivos legais de competência federal, estadual e municipal referentes à proteção ao meio ambiente, com o objetivo de assegurar ao Município de Cabo Frio os recursos naturais necessários à qualidade de vida das gerações atuais e futuras.

Art.12. O Município, a Câmara Municipal e a comunidade têm o dever de zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado do Rio de Janeiro e pela União Federal.

Seção III

Da Preservação e da Conservação do Patrimônio Sócio-Ambiental

Art.13. O desenvolvimento de políticas, programas ou projetos setoriais voltados à preservação e conservação do patrimônio sócio-ambiental do Município de Cabo Frio deverá atender aos seguintes objetivos:

I - garantir a integridade do patrimônio sócio-ambiental do Município conforme determinam legislações específicas dos órgãos de competência federal, estadual e municipal;

II - fazer respeitar o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais vigentes que tratam do entorno dos patrimônios sócio-ambiental e histórico no território municipal, devendo ser observados os parâmetros urbanísticos e edílios específicos para cada uma das áreas demarcadas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;

III - incorporar a proteção do patrimônio sócio-ambiental ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;

IV - aplicar instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do patrimônio sócio-ambiental e cultural através dos órgãos competentes;

V - conscientizar a população quanto aos valores do patrimônio sócio-ambiental e cultural presentes no município, bem como quanto à necessidade de sua proteção, preservação, conservação e adoção de ações voltadas à sua recuperação, a curto, médio e longo prazos;

VI - impedir ou controlar, na forma da Lei, o funcionamento e a implantação ou ampliação de construções ou atividades que comportem risco efetivo ou potencial de dano à qualidade da vida humana e ao patrimônio sócio-ambiental;

VII – estimular, sob a coordenação técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Pesca e respeitados os respectivos Planos de Manejo das Unidades de Conservação e demais dispositivos legais vigentes, o exercício de atividades geradoras de trabalho, emprego e renda nas Unidades de Conservação instituídas no Município, com o objetivo exclusivo de valorizar a sustentação do meio ambiente;

VIII - desenvolver a política de preservação e conservação do patrimônio sócio-ambiental do Município, mediante a utilização de todas as formas de acautelamento e preservação previstas na legislação em vigor.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES GERAIS

Art.14. São diretrizes e objetivos gerais do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado:

I - dar conhecimento sobre as áreas aptas, inaptas ou com restrições à ocupação humana, através dos meios de comunicação locais;

II - identificar as tendências de expansão urbana sobre o território, orientando para os vetores de crescimento que não acarretem comprometimentos sócio-ambientais imediatos ou potenciais;

III - identificar áreas e usos do solo municipal que possam vir a ser potencializados para ocupação humana ou atividades econômicas;

IV - valorizar a atividade turística no Município a partir dos seus atrativos naturais e histórico-culturais; bem como potencializar aqueles relacionados às manifestações e usos tradicionais, populares e folclóricos, técnico-científicos e associados a acontecimentos programados, através da otimização do uso do território, permitindo ampliar a oferta de empregos;

V - otimizar o atendimento do potencial turístico, auxiliando na atração de investimentos e fluxos turísticos nacionais e internacionais;

VI - munir o Poder Público Municipal com instrumento moderno e eficaz no âmbito da gestão pública, buscando garantir maior agilidade nos procedimentos de consulta e aprovação de projetos, bem como auxiliar no estabelecimento de parcerias tripartites onde atuem o Poder Público, a iniciativa privada e a comunidade;

VII - estabelecer o bairro como parâmetro de acessibilidade aos serviços, infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como local de expressão cultural e de cidadania, considerando a Planta de Abairramento;

VIII - elevar a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à saúde, à educação, às condições habitacionais, à infra-estrutura, ao meio ambiente e aos serviços públicos;

IX - promover a justa distribuição dos investimentos públicos e benefícios decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura;

X – estabelecer processo de planejamento para os investimentos em saneamento básico, mediante o conhecimento dos vetores de expansão urbana sobre o território e dos comprometimentos sócio-ambientais, ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e as entidades de classe relacionadas ao assunto;

XI - promover a comunicação ampla para a construção e manutenção de bancos de dados, cadastros urbanos, parâmetros e indicadores econômicos, urbanísticos e ambientais, que permitam o monitoramento e a avaliação sistemática do desenvolvimento municipal, garantindo plena acessibilidade desses dados a todos os cidadãos, na forma do art. 82 desta Lei;

XII – adequar a legislação municipal de modo a promover a acessibilidade de todos os munícipes na estrutura urbana pública e privada.

TÍTULO II DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO

Art.15. A consecução do Plano Diretor se dará com base na implementação de políticas setoriais integradas, definindo-se diretrizes que contemplem os eixos sobre a divisão político-administrativa do Município; os projetos e programas que tenham como objetivo a criação de fatores que fortaleçam a independência futura às receitas oriundas das atividades petrolíferas da Bacia de Campos- RJ e outras afins; o uso e a ocupação do solo e do espaço; a temática habitacional; as atividades econômicas existentes e potenciais; a infraestrutura no que concerne à circulação, aos transportes, ao saneamento básico, à energia elétrica e às telecomunicações; a distribuição espacial dos equipamentos coletivos de competência municipal relacionados à educação, à saúde, à segurança pública e a cultura, esporte e lazer; os patrimônios sócio-ambiental e cultural, paisagístico, espeleológico, natural, histórico e arqueológico.

Parágrafo único. As diretrizes estabelecidas nesta Lei deverão ser observadas de forma integrada e simultânea pelo Poder Público Municipal, visando alcançar a sustentabilidade do Município.

Art.16. Para garantir a implementação das diretrizes, o Poder Executivo deverá implantar Plano de Ação que estabeleça prioridades e prazos para sua consecução.

Parágrafo único. Os recursos necessários para a implementação dos programas, projetos setoriais e ações estratégicas, indicado no Plano de Ação referido no *caput* deste artigo, deverão estar previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos Orçamentos Anuais.

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES REGIONAIS DE DESENVOLVIMENTO

Art.17. Para a promoção do desenvolvimento regional devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - implementar os instrumentos legais regidos pelo Estatuto da Cidade, de forma a consolidar os espaços urbanos municipais e potencializar as áreas rurais no espaço regional, propiciando a manutenção e o desenvolvimento de atividades agroindustriais e da pesca;

II - garantir e aperfeiçoar os canais de participação da sociedade para discussão das questões referentes ao planejamento municipal, regional, estadual e federal;

III - implementar uma política ambiental municipal que considere as políticas ambiental regional, estadual e federal;

IV - implementar uma política municipal de preservação das áreas das bacias hidrográficas dos mananciais atuais e futuros;

V - aproveitar as condições do município, para sua integração na dinâmica econômica regional, tendo como estratégias de ação a criação de programas de capacitação da mão-de-obra, elaboração de estudo para a identificação das cadeias produtivas regionais, bem como para o desenvolvimento rural, incentivando o desenvolvimento das atividades econômicas de caráter rural;

VI - atuar de forma solidária aos demais municípios vizinhos, de forma a consolidar uma política regional de habitação;

VII - fortalecer o sistema viário regional que passa pelo município, assim como estudar a criação de novas vias intra-municipais, visando a mobilidade, a fluidez no trânsito e a segurança viária, de modo a incentivar a implantação de atividades econômicas;

VIII - criar novos eixos e permitir a adoção de novas tecnologias avançadas de transporte coletivo, via regulamento administrativo, de forma a propiciar maior velocidade e eficiência nos deslocamentos municipais e intermunicipais, integrando a população local ao mercado de trabalho intra-urbano e regional;

IX – promover a consolidação regional com a participação do município, inclusive com a celebração de convênios com os poderes estadual e federal, dando prioridade para melhorias no sistema viário e da atratividade turística e econômica.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS DE DESENVOLVIMENTO

Art.18. São diretrizes municipais, cabendo ao Poder Público Municipal, desenvolvê-las e implantá-las através das Secretarias competentes, assim definidas pela Secretaria de Governo, sob a supervisão Geral do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I - determinar, prioritariamente, a realização de estudos visando à implantação dos seguintes empreendimentos:

a) núcleo urbano de prestação de serviços e difusão de informações para o meio urbano, rururbano e rural;

b) criação de um porto marítimo para cargas, e com terminal portuário de turismo, em conexão com a Rodovia Amaral Peixoto, bem como a instalação de um quadro de bóias ao largo da Praia do Forte apto ao ancoramento de navios transatlânticos de turismo;

c) criação de marina pública para embarcações de lazer na Boca do Rio São João, e a criação de 2 (dois) terminais pesqueiros destinados a criar processos de agregação de valor ao pescado artesanal, e capacitar pescadores e novos pescadores para a atividade pesqueira, sendo um localizado na Boca do Rio São João, e o outro no Canal do Itajuru;

d) definição do local e criação de um pólo de desenvolvimento econômico, estimulando as vocações produtivas municipais;

e) identificação e criação de um núcleo agro-industrial, tendo como finalidade o estímulo e o desenvolvimento da agricultura familiar de pequeno e médio porte e do artesanato local, bem como potencializar a atividade industrial de produção de álcool e açúcar;

f) criação de um terminal rodoviário, na região centro-norte do Município;

g) criação de um pólo turístico temático municipal.

II - promover estudos visando o aproveitamento e o desenvolvimento do Aeroporto de Cabo Frio, com vistas a capacitação local ao maior fluxo previsto no transporte aéreo de médio e longo curso, tanto de turistas quanto de carga, com a finalidade de fomentar condições de atratividade ao estabelecimento de atividades industriais e de serviços, com a disponibilização de equipamentos públicos e privados, incluindo a compatibilização do uso do solo no seu entorno;

III – dar tratamento prioritário aos estudos necessários à implantação e ao desenvolvimento das seguintes iniciativas e projetos:

a) a pavimentação da estrada de São Jacinto, a "Estrada da Integração", possibilitando maior ligação com a Rodovia Amaral Peixoto e com a Estrada do Guriri;

b) elaboração de estudos e projetos visando a urbanização e valorização paisagística das lagoas artificiais em Gargóá e Unamar, oriundas da extração de areia;

c) o desenvolvimento da atividade da lavoura de cana-de-açúcar no Noroeste do Município, nas regiões de Campos Novos, Araçá e Vinhático;

d) a participação do Município nos projetos de construção de rodovia alternativa no 2º Distrito, visando a interligação regional não litorânea.

IV - garantir a existência de perímetro urbano consolidado, que atenda às necessidades de crescimento da população sobre o território, sem significar custos adicionais de infra-estrutura e de serviços públicos à municipalidade;

V - consolidar a imagem de cidade turística, promovendo sua identidade como centro receptivo nacional e internacional, valorizando seus atrativos naturais e histórico-culturais, incluindo a revitalização das áreas tombadas do Município, do conjunto arquitetônico da Fazenda Campos Novos e a estruturação da Praia das Conchas;

VI - integrar o núcleo histórico-central da Cidade de Cabo Frio, promovendo tratamento urbanístico condizente em ambas às margens do Canal de Itajuru, buscando harmonia dos espaços urbano e natural;

VII - valorizar a relação do morador com seu bairro e promover a integração da cidade.

Art.19. Para a consecução da política de desenvolvimento institucional devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - assegurar e promover a participação da sociedade nos processos de gestão;

II – fortalecer a capacidade municipal de regulação e gestão da cidade, dotando os setores competentes de condições técnicas, institucionais e operacionais aptas ao exercício de suas funções.

Art.20. São diretrizes ambientais municipais, a serem desenvolvidas e implantadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Pesca, e pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sob a supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I - preservar e conservar as áreas legalmente constituídas conforme o que determina a lei orgânica do Município;

II - garantir a presença de áreas verdes no meio urbano, promovendo o plantio e a manutenção de cobertura arbórea apropriada nos logradouros públicos, assim como das reservas legais;

III - considerar as sub-bacias hidrográficas para os fins de planejamento da infraestrutura de saneamento básico;

IV - garantir a manutenção da qualidade dos recursos hídricos compatível com os usos a que se destinam;

V - minimizar os efeitos das enchentes, respeitando-se as coberturas das matas ciliares e as limitações ambientais;

VI - melhorar o uso da área rural do território com vistas ao melhor desempenho das atividades agro-industriais;

VII - minimizar as interferências urbanas sobre o avanço dos campos de dunas, bem como promover estudos visando à sua melhor fixação;

VIII - respeitar a definição das áreas consideradas inaptas ou com restrições à ocupação humana, conforme legislação correspondente, impedindo o assentamento humano em áreas de risco;

IX - promover estudos visando o levantamento e a demarcação do potencial hídrico dos mananciais subterrâneos de água;

X - estudar alternativas para a redução da poluição hídrica por carga orgânica, garantindo a qualidade ambiental.

Art.21. São diretrizes econômicas municipais, a serem desenvolvidas e implantadas pelas Secretarias de Desenvolvimento, Indústria e Comércio, de Fazenda, e de Turismo, sob a coordenação da Secretaria de Governo e supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I – promover a otimização do uso do solo e da infra-estrutura pública e privada com vistas a ampliar a geração de renda e de empregos qualificados;

II – garantir a destinação de áreas voltadas às atividades agro-industriais;

III– possibilitar a ampliação da arrecadação de tributos e taxas municipais a partir da potencialização e otimização do uso sustentado do território;

IV – munir o Poder Público Municipal com instrumento moderno e eficaz no âmbito do planejamento e ordenamento territorial voltado a:

a) iniciar o processo de implantação do cadastro imobiliário e de atualização da planta genérica de valores imobiliários;

b) estimular a formação de parcerias público-privadas para a atração e consolidação de novos empreendimentos sobre o território;

V – apoiar as pequenas e médias atividades econômicas, através de processos de qualificação gerencial e de suas operações;

VI - criar infra-estrutura de apoio para a comercialização dos produtos artesanais e industriais;

VII - direcionar o comércio varejista e de serviços básicos para os centros de bairro;

VIII - estruturar, no centro da cidade, um espaço que permita a aglomeração ordenada de serviços e de comércio de menor monta, inclusive artesanato;

IX – ampliar e desenvolver as atividades turísticas fora dos perímetros urbanos;

X – ampliar as alternativas de lazer para a população residente e flutuante;

XI – otimizar os potenciais turísticos a partir da criação de fatores de atratividade para investimentos, bem como orientar a implantação de ofertas turísticas de serviços e de elementos culturais, proporcionando suporte à criação de espaços e de instrumentos sociais de apoio.

Art.22. São diretrizes da área de Educação, a serem desenvolvidas e implantadas pela Secretaria de Educação e de Ciência, Tecnologia e Ensino Universitário, sob a supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I – desenvolver estudos que visem dimensionar e ordenar a rede municipal de ensino para as demandas criadas pelo crescimento demográfico da população, considerando as tendências de expansão urbana identificadas sobre o território e os bairros;

II - elevar a oferta de escolaridade dos municípios, permitindo a todos os cidadãos o acesso a um ensino de qualidade;

III - permitir aos profissionais de educação oportunidades em sua formação básica e continuada;

IV - expandir a oferta de acesso da Educação Básica, priorizando a Educação Infantil e o Ensino Fundamental;

V - mobilizar novas tecnologias de informação e comunicação, permitindo ao aluno o acesso aos modernos meios de procedimentos educacionais, priorizando a inclusão digital;

VI - atender aos alunos com necessidades especiais de educação, disponibilizando meios modernos de formação e educação profissional, visando sua inclusão social;

VII - adaptar os prédios públicos escolares para que possibilitem acessibilidade aos portadores de deficiências físicas necessárias de atendimento;

VIII - desenvolver estudos destinados a ampliar o tempo de permanência dos alunos, proporcionando-lhes o atendimento integral, através de parcerias com outras Secretarias;

IX - desenvolver e fomentar a implantação e o desenvolvimento de cursos locais de pós-graduação, especialização, extensão, técnicos e profissionalizantes, de modo a promover a contínua melhoria na qualificação para o trabalho, promovendo parcerias com universidades, sociedade organizada, empresas e governos federal, estadual e municipal.

Art.23. São diretrizes da saúde e assistência social, a serem desenvolvidas e implementadas pelas Secretarias de Saúde e de Promoção Social, sob a supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I - promover a expansão da rede de unidades de saúde, buscando a cobertura de atendimento igualitário, em todo o município, inclusive através do programa de saúde da família;

II - ampliar e otimizar o atendimento na área rural;

III - respaldar as ações de melhoria na infra-estrutura de saneamento básico, com programas de participação e conscientização da população;

IV - desenvolver programas prioritários para as áreas de risco sócio-ambiental, de forma articulada com as áreas de educação, meio-ambiente e obras;

V - proporcionar o atendimento no 2º Distrito, através da criação de um Centro de Imagens, de um Centro Fisioterápico voltado para idosos, um Centro Geriátrico de Atendimento Ambulatorial e de um Centro Oncológico.

Art.24. São diretrizes da cultura, a serem desenvolvidas e implantadas pela Secretaria de Cultura, sob a supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I – mapear as atividades e manifestações culturais, com a instituição do Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial que constituem o patrimônio cultural do Município, e promover a divulgação dos produtos nele contidos;

II – divulgar o acervo histórico-cultural estabelecendo um “corredor cultural” apto à visitação;

III – difundir a importância da restauração e preservação do Patrimônio imaterial, histórico, cultural e arqueológico local;

IV - promover eventos visando melhoria da qualidade de vida e a integração individual e social das pessoas maiores de 60 anos e dos portadores de deficiências especiais;

V - incentivar a recuperação, restauração e re-qualificação de edificações e espaços urbanos considerados de interesse cultural, paisagístico, histórico, arquitetônico e artístico por parte, ou em parceria, com a iniciativa privada;

Art.25. São diretrizes da habitação, a serem desenvolvidas e implantadas pela Secretaria de Trabalho e Habitação, sob a supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I - estabelecer parcerias com municípios limítrofes visando a criação de uma política adequada de habitação, em particular relacionada com a moradia das famílias de baixa renda;

II - priorizar o atendimento à população de baixa renda residente em imóveis ou áreas degradadas ou de risco ambiental;

III - fomentar a produção de unidades habitacionais;

IV - fazer cumprir as determinações sobre os provisionamentos públicos necessários nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), para implantação de programas habitacionais;

V - promover a otimização da infra-estrutura na urbanização dos projetos habitacionais;

VI - coibir o surgimento de assentamentos irregulares, implantando sistema eficaz de fiscalização pela área competente do Poder Executivo, e definindo as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;

VII - promover a adoção de tecnologias eficientes de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para os princípios do desenvolvimento sustentado, para as populações de baixa renda.

Art.26. São diretrizes da segurança, a serem desenvolvidas pela Coordenação-Geral de Segurança Pública, sob a coordenação da Secretaria de Governo, e supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I – descentralizar a execução dos serviços de segurança para os bairros;

II – incentivar a formação de Conselhos Comunitários de segurança pública;

III – atuar no sentido da ação conjunta da Guarda Municipal e da Guarda Marítima e Ambiental com as Polícias Militar e Civil, a Defesa Civil, o Corpo de Bombeiros e a Capitania dos Portos sediadas no Município.

Art.27. São diretrizes da infra-estrutura, a serem desenvolvidas e implantadas pelas Secretarias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, de Transporte, de Turismo, e de Meio Ambiente e Pesca, sob a coordenação da Secretaria de Governo e supervisão do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I - definir na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, a hierarquia do sistema viário, de acordo com a função da via, buscando a integração e a continuidade da malha viária;

II - garantir a mobilidade, com fluidez e segurança, na área urbana;

III - qualificar o sistema viário urbano para o uso do pedestre, atendendo a critérios ambientais e de escala;

IV - estabelecer critérios para a implantação do saneamento ambiental na escala do Município;

V - estabelecer alternativas para redução da poluição hídrica por esgotamento sanitário, garantindo a qualidade ambiental;

VI - ampliar e melhorar a coleta de resíduos sólidos;

VII - estabelecer alternativas para deposição de resíduos sólidos;

VIII - implantar um sistema de coleta com separação de lixo, com a implantação de usina de reciclagem em espaços urbanos adequados.

Art.28. As diretrizes temáticas e setoriais mencionadas nos artigos que compõem este Capítulo II se constituem em normas subsidiárias e complementares àquelas constantes na Lei Orgânica Municipal.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art.29. O ordenamento territorial tem como objetivo orientar o poder municipal na gestão do território, mediante a definição de:

I - macrozoneamento municipal, que considere a inter-relação harmoniosa entre fatores naturais e antrópicos, ou seja, os decorrentes da ação humana;

II - zoneamento urbano, rururbano e rural, que defina e delimite zonas urbanas, rururbanas e rurais de acordo com o seu grau de urbanização e o padrão de uso e ocupação desejável;

III – abairramento, que defina a divisão de bairros do território municipal, de acordo com a sua identidade reconhecida pelos moradores.

Art.30. As zonas citadas no artigo anterior bem como os seus parâmetros de uso de ocupação no Município de Cabo Frio estarão definidos na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art.31. A planta de abairramento será parte integrante da Lei de Perímetro Urbano, que definirá por coordenadas geográficas, os limites dos bairros existentes e a serem criados.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art.32. O macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, e tem como objetivo definir diretrizes para a integração entre as áreas aptas a ocupação humana.

Art.33. O território do Município de Cabo Frio fica subdividido em oito macrozonas:

- I - Macrozona Urbana 1;
- II - Macrozona Urbana 2;
- III - Macrozona Urbana 3;
- IV -Macrozona Urbana 4;
- V - Macrozona de Expansão Urbana 1;
- VI - Macrozona de Expansão Urbana 2;
- VII -Macrozona Rururbana;
- VIII Macrozona Rural.

Parágrafo único. A delimitação das macrozonas está definida no mapa correspondente no Anexo Único, parte integrante desta Lei, bem como a descrição de seus limites.

Art.34. Cada grupo de Macrozona mencionado no artigo anterior tem a seguinte definição:

I – Macrozona Urbana – MZUR corresponde às áreas delimitadas dentro do novo perímetro urbano de Cabo Frio, conforme lei específica que integra o conjunto de instrumentos legais deste Plano Diretor, tendo como características a grande diversidade de usos do solo urbano, dentre eles a ocupação residencial intensiva, a concentração de atividades de comércio, os serviços especializados, os estabelecimentos industriais, as edificações de interesse histórico e a prática religiosa;

Parágrafo único. Para a Macrozona Urbana - MZUR ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- a) consolidar a diversidade de usos e de atividades de caráter urbano;
- b) aprimorar o desenho urbano e valorizar a paisagem;
- c) expandir a rede de infra-estrutura de equipamentos e serviços públicos, fortalecendo os centros de convivência nos bairros;
- d) potencializar o uso dos vazios urbanos;
- e) garantir a inclusão urbana da população de baixa renda, mediante acesso à residência bem como a espaços culturais, de esporte e lazer;

f) preservar, conservar e recuperar, quando for o caso, o patrimônio cultural, natural, paisagístico, espeleológico, histórico e arqueológico;

II – Macrozona de Expansão Urbana - MZEU corresponde às áreas inseridas no novo perímetro urbano de Cabo Frio, conforme lei específica, tendo como características a inexistência ou a precariedade de infra-estrutura urbana e de atendimento por serviços públicos, que impedem a sua adequada ocupação, e que, após corrigidas suas deficiências, servirão à expansão do tecido urbano, de modo a permitir o seu progressivo adensamento e o atendimento aos direitos de cidadania dos seus moradores;

III – Macrozona Rururbana _ MZRR corresponde às áreas intermediárias entre uma Macrozona Urbana e a Macrozona Rural, tendo como função configurar-se como espaço de amortecimento para controlar as tendências de crescimento urbano à longo prazo, de modo a evitar a diminuição acelerada das atividades em área rural;

IV – Macrozona Rural – MZRU são as áreas do território municipal com uso rural e não localizadas dentro do perímetro urbano.

§1º Para a Macrozona Rural – MZRU ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

a) manter e incentivar atividades agrícolas, silvícolas, pastoris, de turismo rural, de aquicultura e de silvicultura, do agro-negócio, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;

b) ordenar e monitorar o uso e ocupação da área rural, de acordo com a aptidão do solo;

c) recuperar e preservar as florestas naturais, as reservas legais, as matas ciliares, as áreas de proteção de morros, e a biodiversidade;

d) permitir o uso agro-industrial, desde que mantidas as características de baixa densidade ocupacional, o respeito ao módulo mínimo rural, a compatibilidade de uso com áreas rurais vizinhas e a baixa impermeabilização do terreno, a ser aferida na proporção entre área construída e área total.

§2º São permitidos condomínios industriais na Macrozona Rural, desde que respeitadas as mesmas exigências descritas no inciso IV, deste artigo.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL

Art.35. Consideram-se instrumentos da política municipal, além daqueles integrantes da Lei Orgânica Municipal:

I - instrumentos de planejamento:

a) plano plurianual;

b) lei de diretrizes orçamentárias;

c) lei de orçamento anual;

d) lei de zoneamento de uso e ocupação do solo;

- e) lei de parcelamento do solo;
- f) planos de desenvolvimento econômico e social;
- g) instituição de unidades de conservação;
- h) instituição de unidades de preservação de bens sócio-ambientais;
- i) demais planos definidos nesta Lei.

II - instrumentos jurídico-urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) direito de preempção;
- d) outorga onerosa do direito de construir;
- e) transferência do direito de construir;
- f) direito de superfície;
- g) estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- h) áreas especiais de interesse social;
- i) o tombamento;
- j) demais instrumentos jurídicos definidos nesta Lei.

III - instrumentos de regularização fundiária:

a) concessão de direito real de uso para fins de moradia; e para o exercício de atividades comerciais, industriais ou de serviços, comprovadamente exercidas na data de publicação desta Lei, nos limites da legislação em vigor;

b) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

IV - instrumentos tributários e financeiros:

- a) tributos municipais diversos;
- b) taxas e tarifas públicas específicas;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais.

V - instrumentos jurídico-administrativos:

- a) servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos e de parcerias público-privadas;
- d) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- e) termo administrativo de ajustamento de conduta, celebrado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal com o encaminhamento prévio favorável da Consultoria-Geral do Município;
- f) dação de imóveis em pagamento de dívidas.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art.36. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano visam, complementarmente, garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde for considerada prioritária por Lei específica dispendo sobre a matéria.

Art.37. A implementação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano objetiva:

I - otimizar a ocupação de áreas da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, coibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas áreas consolidadas da malha urbana;

III - coibir a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art.38. É facultado ao Poder Público Municipal exigir do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos arts. 5º e 6º, da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.39. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória serão aplicados em todo o perímetro urbano, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desses instrumentos serão definidas em lei específica.

Art.40. Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no art. 38 desta Lei os seguintes casos:

I - imóvel urbano com área igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados), cujo coeficiente de edificação seja igual a zero;

II - conjunto de imóveis urbanos contíguos de um único proprietário registrado, com coeficiente de edificação igual a zero, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III - imóvel urbano com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), cujo coeficiente de aproveitamento o caracterize como subutilizado, conforme art. 38 desta Lei;

IV - conjunto de imóveis urbanos contíguos, de um único proprietário registrado, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) e cujo coeficiente de aproveitamento o caracterize como subutilizado, conforme art. 38 desta Lei;

V - edificação desocupada por mais de 5 (cinco) anos, independente da área construída, situada nas zonas definidas como aplicáveis na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput*, após tecnicamente comprovado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, e aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, os imóveis utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

- a) terminais de armazenamento, de carga, de passageiros ou de multi-utilização logística;
- b) transportadoras de carga;
- c) garagens de veículos de transporte público de passageiros.
- d) os que exercem função ambiental essencial, assim consideradas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Pesca, ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- e) os imóveis considerados de interesse sócio ambiental;
- f) os ocupados ativamente por clubes, entidades religiosas ou associações de classe;
- g) imóveis integrantes ou submetidos a restrições promovidas por decisões judiciais em vigor.

Art.41. Os imóveis nas condições a que se refere o art. 40 desta Lei serão identificados e seus proprietários notificados de sua condição.

§1º A notificação far-se-á:

a) por servidor do órgão competente da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, ao seu representante legal ou ocupante encontrado no momento da notificação;

b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação.

§2º Os proprietários notificados deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do recebimento da notificação, a critério do órgão notificante, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§3º Somente serão processados pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano os pedidos de aprovação ou renovação de projeto ou de licença até 02 (duas) vezes para o mesmo imóvel.

§4º Os parcelamentos e edificações compulsórios deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da primeira aprovação do projeto, sob pena de cancelamento da licença concedida.

§5º As edificações enquadradas no inciso V do art. 40 desta Lei deverão estar utilizadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§6º A transmissão do imóvel, a qualquer título, inclusive por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere para o novo proprietário as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art.42. Em caso de descumprimento do art. 41 desta Lei, deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, conforme as disposições constantes da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§1º O valor máximo final a ser atribuído em decorrência da alíquota instituída não excederá ao limite de 15% (quinze por cento) do valor venal, servindo este como base para novos reajustes e a base cálculo não poderá exceder a duas vezes o valor referente ao ano posterior.

§2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§3º Conferida a devida e legal utilização do imóvel pelo proprietário, e devidamente comprovado pelo Poder Executivo, através de processo administrativo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a referida cobrança progressiva será sustada, sem prejuízo de débitos anteriores.

Art.43. A aplicação do IPTU Progressivo no tempo, objetiva:

I - cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde a Prefeitura Municipal considerar prioritário;

II - fazer cumprir o parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Cabo Frio;

IV - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art.44. O IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado no perímetro urbano de todo o Município de Cabo Frio, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desse instrumento serão definidas em lei específica.

Art.45. O Município, a seu critério, poderá promover a execução judicial do proprietário, do imóvel que permanecer inadimplente por 5 (cinco) exercícios fiscais seguintes à implantação do IPTU progressivo, ou do exercício seguinte à inadimplência do IPTU regular.

Parágrafo único. A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, regulamentará no prazo de 60(sessenta) dias e definição de utilização inadequada e subutilização mencionados no caput deste artigo.

CAPÍTULO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art.46. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste poder necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.

Art.47. O Direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.48. A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ouvido o Conselho do Plano Diretor, irá propor, através do Poder Executivo, lei municipal específica, com base nas diretrizes do Plano Diretor, que delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, definindo procedimentos e fixando prazos de vigência.

Parágrafo único. A lei municipal descrita no *caput* deste artigo, deverá enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no art. 26 da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.49. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art.50. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação em vigor e em lei municipal específica.

Parágrafo único. Cada concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser informada ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art.51. A lei municipal específica estabelecerá zonas dos imóveis que poderão receber e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando no mínimo:

- I - a fórmula de cálculo da cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - os procedimentos administrativos necessários;
- V - a destinação dos recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir, obedecidas as disposições dos incisos I a IX do art. 26 do Estatuto da Cidade.

Art.52. O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado, permanentemente, pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

CAPÍTULO V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.53. O direito de construir do proprietário de imóvel é limitado pelos direitos de vizinhança, pelos coeficientes de aproveitamento, estabelecidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, pelas determinações do Plano Diretor e pelas demais legislações urbanísticas aplicáveis.

Art.54. Entende-se como transferência do direito de construir o instrumento de política urbana por meio do qual se permite, como forma de compensação, ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público de preservação de bens de interesse sócio-ambiental, a transferência, para outro local, do potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

Parágrafo único. O enquadramento dos imóveis, conforme o *caput* deste artigo, será definido pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 90 (noventa) dias, e aprovado ou referendado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art.55. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação de bens de interesse sócio ambiental.

Art.56. Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do artigo acima, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preencham os requisitos para adquiri-lo por usucapião.

Art.57. O volume construtivo, base de cálculo e demais critérios necessários à aplicação da Transferência de Potencial Construtivo serão definidos em legislação municipal específica, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário de imóvel, enquadrado na forma da legislação urbanística, que transferir potencial construtivo assumirá a obrigação de manter aquele preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do poder público municipal.

Art.58. O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

CAPÍTULO VI DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art.59. O Direito de Superfície é o direito de construir, assentar qualquer obra, ou plantar em solo de propriedade de terceiros, estes definidos como os titulares do direito de propriedade constantes no respectivo Registro de Imóveis.

Art.60. O instrumento do Direito de Superfície, objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana de modo adequado às diretrizes desta Lei.

Art.61. É facultado ao proprietário de imóvel urbano localizado no território do Município de Cabo Frio conceder a terceiros o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art.62. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§1º O Poder Público Municipal poderá exercer, mediante remuneração justa, o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§2º O Poder Público Municipal poderá utilizar, mediante remuneração justa, o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art.63. O Poder Público Municipal poderá conceder, onerosamente, o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, mediante contratos especificamente fixados para tanto, aprovados pela Consultoria-Geral do Município.

Art.64. O proprietário de terreno poderá conceder à Administração Direta e Indireta do Município o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

CAPÍTULO VII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art.65. Os empreendimentos e atividades que causem relevante impacto urbanístico e ambiental, consoante os parâmetros definidos na presente Lei ficam obrigados, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística e, se for o caso, ambiental, a se submeter à elaboração e à aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos definidos pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvida a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Pesca e o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art.66. Estão sujeitos ao EIV os seguintes empreendimentos:

I - parcelamentos e condomínios urbanos com área total superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados);

II - empreendimentos comerciais com área total edificada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

III - cemitérios e crematórios, aterros sanitários e casas de custódia;

IV - plantas industriais com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área de terreno, e quaisquer empreendimentos industriais situados na área rural do Município;

V - aeroportos, portos, terminais pesqueiros e marinas.

Parágrafo único. No caso de atividades exclusivas de bares e restaurantes, clubes, entidades religiosas, postos de abastecimentos de combustível, e outras instalações que armazenem derivados de petróleo e gás natural e demais geradores potenciais de ruído, risco de explosão e incêndio, poderá ser exigido Documento Técnico Simplificado, em substituição do EIV, que comprove a mitigação ou compensação desses impactos.

Art.67. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá esclarecer os aspectos impactantes positivos e negativos do empreendimento, a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo e do espaço;

III - valorização ou desvalorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, arqueológico, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, tais como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, mobilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica, incluindo os lençóis freáticos;

IX - vibração;

X – risco de explosão e incêndio;

XI – geração, coleta e depósito de resíduos sólidos;

XII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno;

XIII – ventilação e iluminação.

Art.68. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, a realização de alterações e complementações, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada, para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres e sinalização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que eliminem os incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico, arqueológico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento, e considerarão o princípio da razoabilidade econômica.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se comprometa a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos relacionados à implantação do empreendimento e às demais exigências apontadas antes da finalização do empreendimento.

§3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão dos investimentos exigidos.

Art.69. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental, quando for o caso.

Art.70. Dar-se-á obrigatória publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública, no Conselho Municipal do Plano Diretor, para qualquer interessado.

Parágrafo único. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelas associações de moradores da área afetada .

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.71. Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar a permanência de ocupações populacionais em desconformidade com a lei.

Art.72. São considerados Instrumentos de Regularização Fundiária:

- I – a designação e demarcação de Áreas Especiais de Interesse Social;
- II – o usucapião especial, coletivo e individual;
- III – a concessão de direito real de uso para fins de moradia.

Art.73. Os instrumentos mencionados neste capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria, observando, ainda e no que couber, o disposto nesta lei.

Parágrafo único. Caberá a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, coordenar e controlar a execução dos programas de regularização fundiária.

CAPÍTULO I DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art.74. As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são áreas urbanas, onde é permitido, por meio da elaboração de um Plano Urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor.

§1º A instituição de Áreas Especiais de Interesse Social, dentro do Perímetro Urbano de Cabo Frio, será permitida apenas nos casos de cumprimento dos objetivos dispostos nesta Lei e desde que obedecidos os critérios estabelecidos em lei municipal específica.

§2º Ficam definidas como Áreas Especiais de Interesse Social as seguintes comunidades: Rainha da Sucata, Jacaré, Morubá, Copacabana, Manoel Correia e Cajueiro, considerando os polígonos determinados na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art.75. São objetivos das AEIS:

I - permitir a inclusão urbana de parte da população que se encontra à margem dos padrões urbanístico e edílico da cidade;

II - possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas áreas ainda não atendidas pelo Poder Público Municipal e pelas Concessionárias locais,

III - garantir a qualidade de vida e o conforto ambiental nas comunidades;

IV - possibilitar a qualificação da paisagem urbana e da integração com a cidade formal.

CAPITULO II DA CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art.76. Fica criado, com base no art. 82 da Lei Orgânica Municipal, o Conselho Municipal do Plano Diretor, órgão consultivo em matéria de gestão de políticas públicas territoriais, urbanas, rururbanas ou rurais.

Art.77. O Conselho Municipal do Plano Diretor será composto por 12 membros titulares e 12 respectivos suplentes, nomeados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, contendo, necessariamente:

I - 06 (seis) titulares e suplentes, representantes do Poder Executivo Municipal;

II - 06 (seis) titulares e suplentes, representantes da sociedade civil organizada, sendo um deles necessariamente representante da área rural.

§1º O Conselho Municipal do Plano Diretor terá 01 (um) Presidente, 01 (um) Vice-Presidente e 01 (um) Secretário, escolhidos pela maioria absoluta de seus membros. O Vice-Presidente substituirá o Presidente em seus impedimentos ou faltas.

§2º As deliberações do Conselho Municipal do Plano Diretor serão adotadas pela maioria dos presentes, cabendo ao Presidente o voto de desempate.

Art.78. Para a escolha dos representantes do Conselho Municipal do Plano Diretor, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - a renovação dos representantes do Conselho se dará a cada 03 (três) anos;

II - a renovação deverá ocorrer em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos componentes do Conselho;

III - cada conselheiro poderá ter no máximo 02 (dois) mandatos consecutivos.

Art.79. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

II - propor e emitir pareceres sobre proposta de alteração do Plano Diretor;

III - emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento para o processo de aprovação pela Câmara Municipal;

IV - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

V - opinar e acompanhar a implementação dos Planos Setoriais definidos pelo Plano de Ação;

VI - zelar pela integração das políticas setoriais;

VII - opinar nos casos que exijam interpretação ou aplicação desta Lei, bem como sobre os casos omissos na legislação pertinente à gestão territorial;

VIII - convocar audiências públicas, mediante aprovação da maioria de seus membros, quando for o caso;

IX – emitir parecer sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança;

X - elaborar parecer sobre a conveniência municipal acerca da criação das operações imobiliárias consorciadas previstas no art. 39 do Estatuto da Cidade, e encaminhá-lo à aprovação do Chefe do Poder Executivo para, se for o caso, a elaboração de projeto de lei específica a ser encaminhada à Câmara Municipal;

XI – elaborar seu Regimento Interno, o qual deverá ser submetido ao Chefe do Poder Executivo Municipal para aprovação e publicidade.

Art.80. Para criação ou alteração de leis que disponham sobre matéria pertinente ao Plano Diretor, à Lei de Perímetro Urbano, à Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo, e ao Código de Obras, o Conselho Municipal do Plano Diretor deverá emitir parecer prévio como pré-requisito para o processo de encaminhamento do assunto para aprovação pela Câmara Municipal.

Art.81. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal do Plano Diretor para o seu regular funcionamento.

Parágrafo único. Os membros efetivos e suplentes não receberão qualquer remuneração, sendo sua atuação considerada como de relevante interesse público.

CAPÍTULO III DA CRIAÇÃO DO SISTEMA PÚBLICO DE INFORMAÇÕES

Art.82. O Poder Executivo implantará um Sistema Público de Informações, que possibilite o monitoramento e a análise de dados sobre o Município, de modo a subsidiar os processos de planejamento, execução e controle da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A estrutura e a operação do Sistema Público de Informações estará vinculada à estrutura da Secretaria de Governo, que viabilizará sua operação a outras Secretarias Municipais definidas pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art.83. O Sistema Público de Informações tem como objetivo:

I - produzir e sistematizar informações públicas, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - controlar os índices e os vetores do desenvolvimento sócio-econômico, e o uso e ocupação do solo municipal;

III - alimentar e facilitar a integração de sistemas e mecanismos setoriais viário e transporte, tributário, preservação e recuperação ambiental, bens sócio-ambientais e outros, garantindo o registro das informações produzidas;

IV – atualizar e difundir, pública e sistematicamente, as informações constantes do banco de dados.

Art.84. O Sistema Público de Informações deverá conter informações sobre:

I - delimitação das zonas urbanas, rururbanas, rurais e demais componentes do planejamento municipal ou unidades territoriais de planejamento;

II - informações geo-ambientais, índices de desenvolvimento do Município e dados estatísticos;

III - cadastros que contenham a relação de atividades econômicas e sócio-ambientais, equipamentos urbanos públicos, equipamentos sociais, cadastros imobiliários, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infra-estrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços, áreas verdes e configuração da área rural e rururbana;

IV - legislação municipal.

Art.85. Os agentes públicos e privados estabelecidos no Município serão solicitados a fornecer à Prefeitura todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Público de Informações, sendo o atendimento relacionado aos prazos e condições fixados pelo solicitante.

Parágrafo único. Os dados e informações fornecidos nos termos do caput deste artigo serão considerados de interesse público, sendo vedado ao Poder Público Municipal utilizá-los para qualquer finalidade que não seja exclusivamente a formação do banco de dados do Sistema Público de Informações.

Art. 86. Os conteúdos dos documentos, dos dados, das imagens geo-referenciadas, e das informações técnicas que foram produzidas ou obtidas para a elaboração do Plano Diretor, serão relacionados, e comporão o arquivo inicial do Sistema Público de Informações.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.87. O Conselho Municipal do Plano Diretor criado por Lei, deverá ser instalado, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Caberá ao Chefe do Poder Executivo Municipal, durante o período mencionado no caput mencionado neste artigo, praticar os atos inerentes às atribuições deste Conselho.

Art.88. O Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado terá vigência de no máximo 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua publicação no Diário Oficial do Município, devendo ser revisado e atualizado nesse prazo máximo.

Art.89. O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art.90. Deverão ser regulamentados, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação deste Plano, os instrumentos de política municipal instituídos por esta Lei.

Art.91. O Plano de Ação, contendo a priorização das ações a serem realizadas para concretização das diretrizes definidas nesta Lei, deverão ser elaborados e sua implantação regulamentada, em um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei.

Art.92. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.93. Revogam-se as disposições em contrário.

Cabo Frio, 7 de dezembro de 2006.

MARCOS DA ROCHA MENDES
Prefeito

ANEXO ÚNICO

MAPA DAS MACROZONAS E DAS ZONAS DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO



Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

Macrozoneamento **01**



Legenda:

Macrozonas

- Expansão Urbana 1
- Rural
- Urbana 1
- Urbana 3
- Rururbana
- Urbana 2
- Urbana 4
- Expansão Urbana 2

Fonte:
Macrozoneamento / 2006 - FGV Projetos
Imagem Satélite / 2006

