



LEI 2.807/PMC/2011

ALTERA A LEI N. 2.016/PMC/2006 – DISPOE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE CACOAL, INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CACOAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL. Faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Altera o caput do art. 1º, cria o Inciso X no art. 44, altera o art. 46, 49, 55, 57, 81, parágrafo único do art. 102, 107, 108, 111, 112, 119 e 121 todos da Lei n. 2.016/PMC/2006, que passam a ter a seguinte redação:

Art. 1º A promoção do desenvolvimento do Município de Cacoal tem como princípio o enaltecimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal n. 10.257 de 10 de Julho de 2001 e da Lei Orgânica do Município, mediante as seguintes diretrizes gerais:

Art. 44. ...*omissis*...

...

X - Eixo de Comércio e Serviço de Bairro (ECSB): região onde predomina o comércio que atende a população local, tais como mercados, mercearias, padarias, pequenas lojas e afins, neste Eixo serão facultados os recuos frontais para uso misto e comerciais e facultado as OODC conforme determina cada zona.

...

Art. 46 As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Áreas Predominantemente Residenciais - zonas residenciais da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto. As atividades permissíveis (conforme tabela 03) só serão liberadas em Avenidas dos ECSB. As habitações coletivas residenciais deverão respeitar os recuos frontais referentes às zonas a que o terreno pertence;

II - Áreas Miscigenadas – zonas mista, cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades;



III- Áreas Residenciais – regiões predominantemente ocupadas por residências, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais. As atividades permissíveis e toleradas (conforme tab. 03) só serão liberadas conforme orientações contidas no plano;

IV- Áreas de Interesse Institucional - áreas públicas ou privadas de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos;

V- Áreas de Industrialização – identificáveis nas ZI propostas para a localização de indústrias, sobretudo as vinculadas às atividades primárias nos termos do planejamento econômico;

VI- Áreas de Especial Interesse Social (ZEIS) - correspondem às zonas que apresentam, pela sua localização espacial e usos preexistentes, condições de realizar projeto habitacional de interesse social, sendo seu regime definido em função do entorno, respeitando, sempre, os condicionantes do patrimônio natural;

§ 1º Considera-se propriedade rural aquela explorada para a produção agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, que assegure a conservação dos recursos naturais e possua produção satisfatória, conforme legislação específica.

§ 2º Considera-se propriedade com patrimônio natural a preservar, aquela que apresente elementos naturais de preservação significativos, nos termos de legislação específica, e garanta a manutenção e perpetuação.

VII - Área de Urbanização Específica (ZUE) - fica definida como, zona de urbanização específica para elaboração de projeto de implantação de ocupação para fins residenciais e de lazer, previstas no artigo 3º, da Lei Federal n. 6.766/79, com a redação dada pela Lei Federal n. 9.785/99 e Lei de Parcelamento do Solo Municipal, todos atualmente localizados na Área Rural e ou Área de Expansão Urbana do município de Cacoal, e, sobre o qual poderá ser elaborado unicamente um projeto contendo um condomínio fechado, para fins residenciais e de lazer, obedecidas a legislação vigente, ainda as seguintes determinações e limitações urbanísticas:

- a) O perímetro do condomínio será totalmente cercado com muro, e com portaria de acesso controlado;
- b) Serão implantadas áreas de uso comum destinadas exclusivamente à recreação e à prática de esportes;
- c) Serão preservadas as áreas de matas nativas existentes conforme PCA (plano de controle ambiental), as quais farão parte da área de reserva florestal contendo no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento devidamente averbada como área de preservação permanente;
- d) Qualquer reflorestamento só poderá ser feito utilizando árvores nativas da região;



- e) O acesso a essa zona de urbanização será obrigatoriamente pavimentado com asfalto ou bloquete, conforme diretriz expedida pelo município, a expensas do empreendedor, compreendido como acesso o trecho entre a portaria de acesso ao empreendimento e a via pública existente;
- f) Os terrenos terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), vedada a subdivisão para qualquer fim e a ocupação por mais de uma unidade residencial unifamiliar, sendo permitido no máximo outra edificação destinada a eventuais empregado. Os terrenos não poderão ter testada inferior a 12,00m;
- g) O sistema de iluminação pública, bem como toda a rede de telecomunicações, de quaisquer espécies e natureza, deverão seguir as normas das concessionárias competentes;
- h) Recuo frontal mínimo de 4,00 metros (quatro metros) além da divisa interna do lote e recuos laterais de 1,5 (um e meio)metro, salvo nas esquinas em que o recuo de vera ser de 2,00 metros (dois metros);
- i) Em caso de obstrução de continuidade de vias, o condomínio deverá apresentar solução para continuidade da malha viária;
- j) É vedada a edificação de muros, grades ou cercas frontal e lateral até o limite de recuo frontal;
- l) O número de pavimento será definido após apresentação do estudo do impacto de vizinhança elaborado por profissional habilitado, somente nos casos acima de 02 pavimentos ;
- m) A taxa de ocupação máxima será de 65% (sessenta e cinco por cento);
- n) As edificações atenderão às normas e posturas municipais aplicadas às edificações localizadas na área de urbanização especificam, obedecendo aos parâmetros da regulamentação;
- o) Na aprovação dos projetos específicos do parcelamento do solo nesta zona de urbanização específica aplicar-se-ão, no que couberem, as disposições contidas na Lei de Parcelamento e Uso do Solo Municipal;
- p) Ás áreas de uso comum para circulação deverá ter largura mínima de:
- 1) 8,00m(oito metros), sendo 6,00(seis metros) para leito carroçável; 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para passeio na lateral edificada, e 0,50(cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um lado só do corredor de acesso;
 - 2) 10,00m(dez metros), sendo 6,00(seis metros) para leito carroçável; 2,00m (dois metros) de passeio para cada lateral , quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso.
 - 3) O perímetro do condomínio será totalmente cercado com muro, e com portaria de acesso controlado.
- q) Serão obedecidos também os demais critérios legais de parcelamento do solo, sistema viário e de urbanização existentes no Município de Cacoal, desde que não conflitantes com esta Lei;
- r) A aprovação do parcelamento do solo a ser implantado nesta zona de urbanização específica fica sujeita a outorga onerosa equivalente a 15,00% (quinze por cento) do preço da área total da zona de urbanização específica na data da aprovação da presente Lei e nas de valor a ser estabelecidos com base no preço à vista da tabela de vendas fixada para o empreendimento, a serem



escriturados e averbados em nome do Município e os recursos auferidos serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do Art. 66 desta Lei. Ou 10% do total da área em outra localidade, desde que de igual área e valor equivalente.

s) O planejamento, a construção e manutenção da infra-estrutura da ZUE aqui criada, compreende ruas, acessos, equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de iluminação pública, sistema de telecomunicação, coleta até a deposição final de lixo e sistemas de abastecimentos de água e esgotamentos sanitários até a deposição final, são de inteira responsabilidade do empreendimento a ser instalado na área ou dependências do condomínio, respeitando as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, atendendo o princípio da legalidade.

t) A aprovação do projeto obedecerá as determinações da legislação ambiental, sanitária e urbanística que forem estipuladas pelos órgãos municipais, estaduais e federais existentes, respeitado o princípio de legalidade.

§ 1º Terrenos voltados para via publica deverão respeitar o recuo frontal estabelecido pela lei de zoneamento, podendo ser ocupado somente pela via interna do condomínio;

§ 2º A área de uso destinada a recreação, que poderá ser dividida no máximo em duas localizações, será equivalente a 5%(cinco por cento) da área do lote original, ou, no mínimo, de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

VIII- Área de Urbanização Especifica para Condomínio Horizontal residencial em área urbana (ZUE2) - Os interessados na aprovação de condomínio horizontais, em imóvel de sua propriedade localizados na área urbana ou em projeto aprovado de loteamento pela municipalidade, deverão encaminhar à prefeitura requerimento para fim, acompanhamento dos seguintes documentos:

- a) Certidão negativa de ônus do imóvel, também expedida pela circunscrição imobiliária competente;
- b) Certidão de inteiro teor do imóvel, também expedida pela circunscrição imobiliária competente;
- c) Certidão negativa de ônus municipais;
- d) Mapas e memoriais descritivos das respectivas frações do imóvel para cada condômino, bem como as áreas de uso comum, destinadas à circulação e à recreação;
- e) Às áreas de uso comum para circulação deverá ter largura mínima de:
 - 1) 8,00m (oito metros), sendo 6,00(seis metros) para leito carroçável; 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para passeio na lateral edificada, e 0,50(cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um lado só do corredor de acesso;
 - 2) 10,00m(dez metros), sendo 6,00(seis metros) para leito carroçável; 2,00m (dois metros) de passeio para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;
 - 3) O perímetro do condomínio será totalmente cercado com muro, e com portaria de acesso controlado.



§ 1º A área de uso destinada a recreação, que poderá ser dividida no máximo em duas localizações, será equivalente a 5%(cinco por cento) da área do lote original, ou, no mínimo, de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

§ 2º A taxa de ocupação das frações do condomínio será, no mínimo, de 65% (sessenta e cinco por cento).

§ 3º Os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido pela Lei de Zoneamento. No caso de condomínios horizontais, deverão ser obedecidos os requisitos da zona a que o terreno pertence.

§ 4º As construções deverão seguir os afastamentos dos logradouros públicos indicados no zoneamento a que o terreno pertence.

§ 5º As dimensões mínimas das frações ideais de terreno e os afastamentos laterais e frontais serão as mesmas estabelecidas para as diferentes zonas, definidas na Lei de Zoneamento e Uso do Solo. Não serão permitidas alterações nas frações estabelecidas no alvará de aprovação do condomínio.

§ 6º Caso os proprietários desejem modificar estas frações, a licença concedida será revogada, precedida de novo processo de aprovação de condomínio.

§ 7º Na aprovação do condomínio será respeitado o sistema viário constante da planta da cidade, bem como suas futuras projeções.

§ 8º Terrenos voltados para via pública deverão respeitar o recuo frontal estabelecido pela lei de zoneamento, podendo ser ocupado somente pela via interna do condomínio.

§ 9º Quando os acessos às moradias terminarem em bolsão de retorno, este terá no mínimo, 15,00(quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.

§ 10 Para condomínios fechados, de blocos verticais ou horizontais, poderá haver alterações dos índices urbanísticos, desde que inserido em um programa de habitação de interesse social. Este será analisado pela equipe técnica do município, baseado no PLHIS (plano de habitação de interesse social) e em programas de ação do governo federal.

Art. 49 O CMDU compõe-se de 09 (nove) membros titulares com respectivos suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 02 (dois) representantes de entidades Governamentais que tratem de matéria afim, assim distribuído:

- a) 01 (um) representante do nível federal;
- b) 01 (um) representante do nível estadual.



II - 02 (dois) representantes de entidades não-governamentais com sede, sub-sede ou representação no Município de Cacoal, tais como entidades de classe e afins ao planejamento urbano, associações de moradores, entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil, e entidades ambientais e instituições científicas;

III - 01 (um) representante do Poder Executivo Municipal, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - 03 (três) representantes de órgãos, da Secretaria Municipal de Planejamento, que tratem de matéria afim, assim distribuído:

- a) 02 (dois) representante do Departamento de Engenharia e Arquitetura;
- b) 01 (um) representante da Coordenação de Desenvolvimento Urbano.

V - 01(um) representante da Procuradoria Geral do Município.

§ 1º Para concorrer ao cargo de representante de quaisquer dos segmentos especificados no Inciso II deste artigo, os interessados e/ou indicados pelas entidades e/ou órgãos de classe deverão se inscrever na Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor de que trata o inciso XIX do artigo anterior, para eleição que ocorrerá por maioria simples de votantes.

§ 2º O funcionamento do CMDU será disciplinado em regulamento, que será por ele elaborado e homologado por decreto do Poder Executivo.

Art. 55 Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade, e demais instrumentos, conforme Estatuto da Cidade Lei Federal n. 10.257 de 10 de Julho de 2001:

Art. 57 Nos termos da legislação municipal subsidiada pela Lei Federal, em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do art 83, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no mesmo artigo 83 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Art. 81 ...*omissis*...

...

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que destinar seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º O direito de construir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de



equivalência a ser publicada anualmente no veículo de comunicação eleito como Diário Oficial do Município de Cacoal.

Art. 102 ...*omissis*...

Parágrafo único. O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos pelo Município.

Art. 107 O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

§ 1º O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

- I - Taxa de Ocupação (TO) - relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;
- II - Altura da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;
- III - Altura da Base da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;
- IV - Recuo de frente, lateral e de fundos - afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

§ 2º Os recuos e afastamentos em edificações são tratados nas tabelas 01 e 02 do anexo II.

Art. 108 ...*omissis*...

...

IV - ...*omissis*...

a) ...*omissis*...

b) Os balanços e as sacadas das edificações obedecerão a forma prevista no Código de Obras, não podendo avançar sobre o passeio e recuo frontal obrigatório, prejudicar a arborização e a iluminação pública, bem como não ocultar placas de nomenclatura, sinalização ou numeração, afastando-se no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos condutores de energia elétrica.

c) As marquises serão permitidas sobre os afastamentos obrigatórios. nas seguintes condições:

- 1) Avançar no Máximo 1/3(um terço) do afastamento frontal obrigatório e passeio, não podendo ultrapassar 1,50m;
- 2) Situar-se no mínimo a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível do passeio ou do imóvel natural do terreno.
- 3) Possuir coleta das águas pluviais, não se admitindo o escoamento direto das mesmas para o exterior da edificação;

Art. 111 ...*omissis*...



...

§ 3º ...*omissis*...

...

V - Possuir faixa de 0,75m para equipamentos públicos, podendo ter inclinação máxima de 3% e ser recoberto por grama ou material antiderrapante não sendo permitido o uso de revestimento cerâmico;

VI - Ter 1,50m livre para transito de pedestres e deficientes físicos, sendo vedada à colocação de qualquer equipamento ou obstáculo que o impeça ou dificulte;

VII - Nos locais onde os passeios não possuam condições de atender as especificações acima, serão analisados pela equipe técnica do Município de Cacoal.

...

Art. 112 ...*omissis*...

Parágrafo único. Todo loteamento depende de aprovação prévia do Município.

Art. 119 ...*omissis*...

§ 1º ...*omissis*...

§ 2º Em novos loteamentos, os lotes deverão atender a área e testada frontal mínima de acordo com a AEU 01 e AEU 02, sendo sua profundidade menor ou igual a 03 vezes a dimensão da sua testada frontal.

§ 3º As quadras e lotes em novos loteamentos obedecerão preferencialmente ao formato retangular. Porém nas áreas consolidadas, os casos onde formato dos lotes foge do padrão citado anteriormente, serão analisados pelo técnico habilitado da secretaria de planejamento, desde que esta diferença não seja muito relevante.

§ 4º Os desmembramentos de lotes em área consolidada só poderão ser feitos, respeitando a área mínima e testada mínima da zona que ele pertence, sendo sua profundidade menor ou igual a 04 vezes a dimensão da sua testada frontal. Estas medidas poderão sofrer variações de ate 5 % para mais ou menos, conforme características da quadra.

Art. 121 A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador. Serão computados:

- a) 20% destinados as vias públicas;
- b) 10% destinados a área institucional;
- c) 5% destinado a área verde e sistema de lazer.



§ 1º Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, ouvida a comunidade, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

§ 2º Deverá ser descontado da área total do lote a Área de Preservação Permanente para cálculo de Áreas Públicas.

§ 3º Caso o arruamento não atinja 20% deverá ser complementado nas áreas publicas restantes, totalizando 35%;

§ 4º Nos percentuais destinados às áreas institucionais (10%) e área verde e sistema de lazer (5%), poderão haver pequenas variações entre si, para mais ou para menos, respeitado o limite de variação máximo de 10% (dez por cento) do percentual, mediante análise e aprovação técnica do município ouvida a Procuradoria Geral que se manifestará mediante parecer escrito.

Art. 2º Ficam alterados os anexos I e II da Lei n. 2.016/PMC/2006, conforme mapas e tabelas anexas.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal, 17 de maio de 2011.

FRANCESCO VIALETTO
Prefeito

EDINALDO DA SILVA LUSTOZA
Procurador-Geral do Município
OAB/RO 1.822