



## **LEI DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ITAPERUNA – RJ**

**LEI Nº 403/2007**

## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I</b>	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
<b>TÍTULO II</b>	DOS OBJETIVOS GERAIS E DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL
<b>CAPÍTULO I</b>	DO SISTEMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE
<b>CAPÍTULO II</b>	DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL
<b>CAPÍTULO III</b>	DA PROMOÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL
<b>Seção I</b>	Do Abastecimento de Água e do Esgotamento Sanitário
<b>Seção II</b>	Da Drenagem Urbana
<b>Seção III</b>	Dos Resíduos Sólidos
<b>CAPÍTULO IV</b>	DA PRODUÇÃO E REGULARIZAÇÃO HABITACIONAL
<b>CAPÍTULO V</b>	DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL
<b>TÍTULO III</b>	DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL
<b>CAPÍTULO I</b>	DA DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO
<b>Seção I</b>	Das Áreas Urbanas
<b>Seção II</b>	Das Áreas de Proteção Permanente do Rio Muriaé e de seus afluentes
<b>Seção III</b>	Da Área de Especial Interesse Turístico e Ambiental de Raposo
<b>Seção IV</b>	Da Área Agropecuária e de Interesse Turístico Rural
<b>Seção V</b>	Da Área de Desenvolvimento Agropecuário Sustentável
<b>CAPÍTULO II</b>	DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE MUNICIPAL
<b>Seção I</b>	Da Zona de Recuperação e Preservação do Rio Muriaé – ZRPRM
<b>Seção II</b>	Das Zonas de Recuperação Ambiental – ZRA
<b>Seção III</b>	Da Zona Especial de Proteção do Aeroporto – ZEPA
<b>Seção IV</b>	Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Institucional – ZEDEI
<b>Seção V</b>	Da Zona Central – ZC
<b>Seção VI</b>	Das Zonas Residenciais de Média e Baixa Densidade – ZRMD e ZRBD
<b>Seção VII</b>	Da Zona Residencial de Ocupação Restrita – ZROR
<b>Seção VIII</b>	Dos Eixos Comerciais e de Serviços – ECS
<b>Seção IX</b>	Das Zonas de Especial Interesse Social
<b>CAPÍTULO III</b>	DOS USOS E ATIVIDADES
<b>Seção I</b>	Dos Usos e Atividades Especiais
<b>Seção II</b>	Das Vagas de Garagens e Estacionamentos
<b>CAPÍTULO IV</b>	DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
<b>CAPÍTULO V</b>	DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
<b>Seção I</b>	Do Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos
<b>Seção II</b>	Do Direito de Preempção
<b>Seção III</b>	Da Transferência do Direito de Construir

<b>Seção IV</b>	Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV
<b>Seção V</b>	Dos Instrumentos de Regularização Fundiária
<b>TÍTULO IV</b>	<b>DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS</b>

## **ANEXOS**

Anexo I: definições

Anexo II: Mapa 01 – Divisão Político-Administrativa e Sistema Rodoviário Municipal

Anexo III – mapas do sistema viário da Área Urbana da Sede:

Mapa 02 – Hierarquia do Sistema Viário da Área Urbana da Sede Municipal

Mapa 03 – Intervenções no Sistema Viário da Área Urbana da Sede Municipal

Anexo IV – Mapa 04: Divisão Territorial do Município de Itaperuna

Anexo V – mapas dos perímetros das Áreas Urbanas:

Mapa 05 – Perímetro Urbano da Sede Municipal

Mapa 06 – Perímetro Urbano de Aré

Mapa 07 – Perímetro Urbano de Nossa Senhora da Penha

Mapa 08 – Perímetro Urbano de Itajara

Mapa 09 – Perímetro Urbano de Comendador Venâncio

Mapa 10 – Perímetro Urbano de Retiro do Muriaé

Mapa 11 – Perímetro Urbano de Boa Ventura

Mapa 12 – Perímetro Urbano de Raposo

Anexo VI – Mapa 13 – Zoneamento da Área Urbana da Sede Municipal

Anexo VII – Enquadramento das atividades nos usos

Anexo VIII – Quadro 1: Dimensionamento de garagem e estacionamentos

Anexo IX – Quadro 2: Síntese dos parâmetros urbanísticos, por zonas e áreas urbanas



**LEI Nº 403 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2007**

*Cria o Plano Diretor Participativo de Itaperuna – RJ*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPERUNA-RJ.** Faço saber que a Câmara Municipal de Itaperuna aprovou e eu sanciono a seguinte,

**LEI:**

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** O Plano Diretor Participativo de Itaperuna – PDPI é um dos instrumentos que integram o processo de planejamento municipal, determinante para a ação dos agentes públicos e privados que atuam na política de desenvolvimento e gestão territorial.

**§ 1º.** A política de desenvolvimento e gestão territorial deverá ser articulada às políticas tributária e financeira, ficando o Executivo autorizado a incluir no Plano Plurianual, nas Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual do Município, os planos, projetos ou ações concernentes às diretrizes definidas nesta Lei, a fim de viabilizar sua implementação.

**§ 2º.** O PDPI foi elaborado de acordo com a legislação referente à matéria, em especial com o estabelecido na Constituição Federal de 1988, na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Itaperuna.

**Art. 2º.** O PDPI abrange a totalidade do território do Município de Itaperuna, estabelecendo:

- I - os objetivos gerais e as diretrizes estratégicas para o desenvolvimento municipal;
- II - o ordenamento do território municipal;
- III - o zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
- IV - os instrumentos urbanísticos e de regularização fundiária;
- V - as diretrizes para o sistema de planejamento e gestão territorial inerentes ao Plano Diretor Participativo.

**Art. 3º.** Os parâmetros relativos ao parcelamento do solo urbano serão definidos em lei específica, complementar a este Plano Diretor.

**Art. 4º.** Os anexos I ao IX, com as definições, os mapas e os quadros de usos e parâmetros, são partes integrantes desta Lei.

**TÍTULO II**

**DOS OBJETIVOS GERAIS E DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS  
PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 5º.** O PDPI tem por objetivos gerais:

- I - reafirmar a posição de pólo regional que Itaperuna ocupa no Noroeste Fluminense e região de influência, através do fortalecimento das interações com municípios e estados vizinhos;
- II - promover o desenvolvimento municipal de forma socialmente justa, ambientalmente equilibrada e economicamente viável, visando à qualidade de vida da população, com a prevalência da inclusão social, da redução das desigualdades e do interesse coletivo sobre o individual.

**Art. 6º.** Os objetivos gerais do PDPI desdobram-se nas seguintes diretrizes estratégicas:

- I - ampliação da atratividade do Município na sua região de influência;
- II - promoção da proteção e qualificação do ambiente natural e construído do Município;
- III - ordenamento, reestruturação e qualificação das áreas urbanas da sede municipal e dos demais distritos;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- IV - revisão da política setorial de saúde;
- V - revisão da política setorial de educação;
- VI - fortalecimento do sistema municipal de planejamento e gestão territorial.

**Art. 7º.** A ampliação da atratividade do Município envolverá as seguintes ações:

- I - estudar alternativas que possam viabilizar a implementação de melhorias nas redes de comunicação regional, especialmente nas rodovias, visando ao fortalecimento das atividades comerciais e de prestação de serviços;
- II - promover o desenvolvimento das potencialidades turísticas através do investimento em infra-estrutura e na divulgação dos atrativos naturais e culturais do Município;
- III - criar novas oportunidades de realização de eventos de alcance regional e consolidar os já existentes;
- IV - criar incentivos para a atração de novas atividades econômicas, sob a ótica da geração de novos postos de trabalho, com garantia da sustentabilidade ambiental e do interesse social.

**Art. 8º.** A promoção da proteção e qualificação do ambiente natural e construído do Município envolverá as seguintes ações:

- I - instituir instrumentos de proteção do patrimônio de Itaperuna, considerando os recursos naturais e o acervo construído da sede municipal e dos demais distritos;
- II - compatibilizar o uso e ocupação do solo com os condicionantes ambientais locais;
- III - promover a melhoria microclimática através do reforço dos programas de reflorestamento das áreas desmatadas, com prioridade para as faixas marginais não ocupadas do rio Muriaé e terrenos acima da cota 150 m (cento e cinquenta metros), inseridas nos limites do perímetro urbano da Sede Municipal;
- IV - criar estrutura municipal para a fiscalização ambiental que previna a incidência de queimadas;
- V - instituir procedimentos técnico-administrativos de avaliação de impacto ambiental para o controle das obras, atividades ou instalações que potencial ou efetivamente possam causar poluição e/ou degradação do meio ambiente, urbano e rural, afetando o patrimônio ambiental e causando alteração significativa na qualidade de vida e bem-estar dos habitantes do Município de Itaperuna.

**Parágrafo único.** Para fins desta Lei, entende-se por poluição e/ou degradação ambiental qualquer alteração das qualidades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente que possam:

- I - prejudicar a saúde ou o bem-estar da população;
- II - criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- III - ocasionar danos relevantes ao acervo cultural e paisagístico.

**Art. 9º.** O ordenamento, a reestruturação e a qualificação das áreas urbanas da sede municipal e dos distritos envolverão as seguintes ações:

- I - definir uma política que aponte prioridades para a qualificação da malha viária e do sistema de tráfego e de transportes urbanos;
- II - promover a melhoria das condições do saneamento ambiental através da elaboração de um plano municipal que priorize:
  - a) a solução dos problemas de drenagem, adotando um sistema de controle das enchentes e fiscalização das áreas impróprias para ocupação ao longo dos cursos d'água;
  - b) a destinação adequada dos resíduos sólidos produzidos no Município, em substituição ao atual lixão;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- III - direcionar o processo de adensamento e/ou verticalização tendo em vista as condições da infra-estrutura de equipamentos e serviços e do sistema de saneamento ambiental;
- IV - garantir que a implantação de usos e atividades nas áreas e zonas urbanas ocorra de acordo com as diretrizes e os parâmetros definidos nesta Lei;
- V - induzir a ocupação de lotes vazios nas zonas dotadas de infra-estrutura, impedindo a retenção especulativa de imóveis urbanos;
- VI - criar um programa para legalização de imóveis urbanos, através de levantamento visando à atualização cadastral;
- VII - elaborar um plano que avalie a situação atual e indique a necessidade e viabilidade de implantação de novos equipamentos urbanos nos distritos e nos bairros da sede municipal;
- VIII - elaborar projetos de qualificação dos espaços públicos, considerando:
  - a) a adoção das normas de acessibilidade e de implantação de equipamentos e mobiliário urbano;
  - b) a promoção da arborização urbana;
  - c) a melhoria da iluminação pública;
  - d) a criação de uma identidade urbanística, condizente com as características sócio-culturais do Município;
  - e) a integração dos espaços públicos com as áreas edificadas;
  - f) o envolvimento de diferentes agentes, públicos ou privados, responsáveis pela produção do espaço público;
  - g) a adoção de estratégias visando à ampliação da capacidade do Município em viabilizar a elaboração e implementação de projetos de qualificação urbana.
- IX - rever o Código de Obras e elaborar o de Atividades Econômicas.

**Art. 10.** O fortalecimento do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial envolverá as seguintes ações:

- I - rever a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal, incorporando a elaboração de projeto de renovação tecnológica e a criação da Ouvidoria Municipal, como instrumento de garantia dos direitos do cidadão;
- II - reforçar a atuação das sub-prefeituras já instituídas através da definição de atribuições e local para funcionamento;
- III - criar Conselhos Distritais de forma a ampliar a participação e o controle social;
- IV - realizar estudos para otimização do trabalho das equipes operacionais da prefeitura;
- V - elaborar um programa de valorização dos servidores municipais que contemple a melhoria do ambiente de trabalho e a capacitação profissional.

**Art. 11.** A revisão da política setorial de saúde envolverá as seguintes ações:

- I - avaliar a situação atual e o potencial de ampliação dos serviços médico-hospitalares municipais que atendem às demandas regionais, dando prioridade ao atendimento das demandas locais;
- II - rever os procedimentos de atendimento nas unidades básicas de saúde;
- III - realizar um estudo de viabilidade considerando a necessidade de implantação de novas unidades de saúde no Município.

**Art. 12.** A revisão da política setorial de educação envolverá as seguintes ações:

- I - elaborar um plano de formação continuada para docentes municipais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- II - planejar o atendimento da totalidade das demandas por creches e pré-escolas;
- III - avaliar a viabilidade de adoção de horário integral nas escolas municipais;
- IV - elaborar e implementar um programa de educação voltado para a inclusão de portadores de necessidades especiais;
- V - viabilizar a implantação de equipamentos esportivos nas escolas municipais;
- VI - estimular a criação de cursos técnicos profissionalizantes e o aumento do número de escolas de ensino médio profissionalizante, sob a ótica de ampliação das oportunidades de trabalho e renda;
- VII - realizar um estudo de viabilidade considerando a necessidade de construção de novas escolas municipais, especialmente nos bairros: Aeroporto, Fiteiro, Horto (Centro) e São Francisco.

## **CAPÍTULO I**

### **DO SISTEMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE**

**Art. 13.** Para implementar um sistema de mobilidade e acessibilidade eficiente, que considere a articulação regional, a integração das áreas urbanas e rurais, bem como a qualidade dos componentes que estruturam o transporte, o trânsito e a rede viária local, será elaborado o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, que deverá cumprir os seguintes objetivos:

- I - reafirmar a importância regional do Município de Itaperuna através da ampliação e qualificação das principais rodovias de acesso, garantindo sua integração à malha urbana da sede municipal e dos distritos;
- II - aumentar a superfície e a qualidade da rede viária realizando um programa que priorize:
  - a) a viabilização do projeto da Estrada do Contorno (BR-356);
  - b) a possibilidade de construção de nova(s) ponte(s) sobre o rio Muriaé;
  - c) a implantação de ciclovias e soluções para a transposição das vias de maior tráfego na sede municipal;
  - d) a pavimentação e qualificação das calçadas para garantir um espaço mínimo livre e sem obstáculos para os pedestres e a acessibilidade em todo o espaço público onde seja fisicamente possível;
- III - definir uma política de transportes que contemple:
  - a) a garantia de prioridade para o deslocamento a pé, de bicicleta e em transporte coletivo;
  - b) a promoção da renovação dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
  - c) a qualificação do atendimento às pessoas portadoras de deficiência e/ou com mobilidade reduzida;
  - d) a necessidade de revisão dos contratos de concessão dos serviços de transporte coletivo;
- IV - promover intervenções que possam solucionar os pontos críticos do trânsito;
- V - definir uma política de regulação do estacionamento nos logradouros públicos;
- VI - criar um sistema de acompanhamento estatístico do trânsito e dos transportes urbanos capaz de subsidiar o planejamento de ações preventivas e corretivas eficazes;
- VII - definir programas, ações e equipamentos necessários à promoção da educação de trânsito para todos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 14.** São componentes do Sistema de Mobilidade e Acessibilidade do Município de Itaperuna:

- I - a malha rodoviária que estrutura o território municipal:
  - a) BR-356 – Rodovia Federal;
  - b) RJ-116 – Rodovia Presidente João Goulart;
  - c) RJ-214 – Rodovia Dr. Mauro Alves Ribeiro Jr;
  - d) RJ-186 – Rodovia Estadual;
  - e) RJ-220 – Rodovia Estadual;
  - f) RJ-210 – Rodovia Estadual;
  - g) RJ-198 – Rodovia Estadual;
  - h) RJ-202 – Rodovia Estadual;
  - i) Estradas Municipais;
- II - a malha viária urbana:
  - a) vias arteriais – com maior capacidade de tráfego, traçado contínuo, predominantemente com acessos e interseções controladas, e que interligam diferentes bairros ou áreas, distribuindo os fluxos para as vias coletoras e secundárias;
  - b) vias coletoras – de baixa velocidade, que servem de conexão para as vias arteriais, tendo como função coletar, canalizar e distribuir o tráfego das vias secundárias;
  - c) vias secundárias (locais) – de baixíssima velocidade com principal função de servir como acesso às áreas lindeiras;
  - d) ciclovias – destinadas ao tráfego de bicicletas.

**Parágrafo único.** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano, complementar a esta Lei, definirá parâmetros específicos para os projetos geométricos das vias arteriais, coletoras, secundárias (locais) e ciclovias.

**Art. 15.** O Mapa 1, Anexo II e os Mapas 2 e 3, Anexo III, partes integrantes desta Lei, apresentam o sistema rodoviário municipal, o sistema viário e as principais intervenções necessárias para promover a reestruturação viária da Área Urbana da Sede Municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL**

**Art. 16.** O patrimônio natural do Município de Itaperuna é constituído pelo conjunto das formações físicas, biológicas e geológicas que caracterizam as especificidades do território municipal.

**Art. 17.** O patrimônio cultural do Município de Itaperuna é constituído pelos bens materiais ou imateriais, tomados isoladamente ou em conjunto, que representam as tradições e a identidade cultural local e cuja preservação é de interesse histórico, paisagístico, estético, científico, arqueológico, artístico, bibliográfico ou etnográfico.

**Art. 18.** São ações prioritárias para a proteção e valorização do patrimônio natural do Município de Itaperuna:

- I - proteger os recursos naturais e as áreas de fragilidade ambiental como forma de promoção da qualidade de vida no Município;
- II - criar instrumentos de proteção dos recursos hídricos do Município, em especial:
  - a) a nascente localizada no Distrito de Boa Ventura;
  - b) os recursos hídricos de ocorrência isolada: Queda da Fumaça, Queda d'água Limoeiro, Fonte Hidromineral da Empresa Fluminense, Fonte Hidromineral da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Empresa de Águas Minerais Soledade, Fonte Hidromineral da Empresa Avay,  
Fonte Hidromineral da Empresa de Águas Minerais Cubatão;

- c) outros recursos naturais que venham a ser identificados pelo Município;
- III - participar da elaboração de Planos de Recursos Hídricos, de acordo com a legislação federal e estadual vigentes, em especial a Lei nº 9433, de 8 de janeiro de 1997, que criou a Política Nacional de Recursos Hídricos, assegurando a necessária disponibilidade de água, em padrões de qualidade adequados aos respectivos usos e à utilização racional e integrada dos recursos hídricos, com vistas ao desenvolvimento sustentável;
- IV - promover a gradual liberação das margens do Rio Muriaé, com o objetivo de recuperar sua relação com a cidade e valorizar sua ambiência;
- V - promover, nas áreas não urbanas, a implantação de um corredor ecológico ao longo do Rio Muriaé, garantindo a proteção permanente de suas margens;
- VI - instituir um Programa de Reflorestamento para as áreas desmatadas localizadas acima da cota 150 m (cento e cinquenta metros), dentro dos limites da Área Urbana da Sede Municipal.

**Art. 19.** É considerada ação prioritária para promover a proteção e a valorização do patrimônio cultural do Município de Itaperuna, a identificação e classificação dos bens de interesse histórico e cultural localizados na sede municipal e nos distritos, com a definição de critérios e instrumentos para sua proteção.

**Art. 20.** A classificação dos bens identificados como de especial interesse para preservação deverá considerar os seguintes níveis de proteção:

- I - tombamento;
- II - preservação;
- III - tutela.

**§ 1º.** Os bens imóveis tombados deverão ter suas características arquitetônicas originais, externas e internas, mantidas integralmente.

**§ 2º.** Os bens imóveis preservados deverão ter as principais características de fachada, cobertura e volumetria mantidas, sendo permitidas alterações e adaptações internas.

**§ 3º.** Os imóveis tutelados poderão ser modificados integralmente ou demolidos, sendo que as alterações ou novas construções estarão sujeitas aos parâmetros da legislação urbanística e edilícia vigentes na zona onde estiver localizado.

**Art. 21.** As ações voltadas para a preservação e valorização do patrimônio natural e cultural do Município, desenvolvidas pelos órgãos municipais competentes, deverão ser articuladas com a atuação dos demais órgãos municipais setoriais e dos órgãos responsáveis pela política de proteção do patrimônio cultural nos níveis estadual e federal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA PROMOÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 22.** Para promover o saneamento ambiental no Município de Itaperuna será elaborado o Plano Municipal de Saneamento Ambiental, que deverá se articular com as diversas políticas públicas de gestão e proteção ambiental, de recursos hídricos, de saneamento básico, de drenagem urbana e de coleta e destinação de resíduos sólidos.

**Art. 23.** O Plano Municipal de Saneamento Ambiental terá por objetivo implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, na Política Nacional de Recursos Hídricos, na Política Nacional de Saneamento, na Lei Orgânica do Município de Itaperuna, no Código de Posturas do Município de Itaperuna e nas demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber.



## **Seção I**

### **Do Abastecimento de Água e do Esgotamento Sanitário**

**Art. 24.** Para implantar um sistema eficiente e sustentável de saneamento, voltado para o abastecimento de água e o tratamento de esgoto sanitário, caberá ao Município estabelecer articulação com os demais níveis de governo e concessionárias para cumprir os seguintes objetivos:

- I - avaliar a atual situação do abastecimento de água e do esgotamento sanitário de Itaperuna, realizando um profundo diagnóstico que possa subsidiar as propostas e ações do Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- II - assegurar a qualidade e a regularidade no abastecimento de água para consumo humano e outros fins;
- III - assegurar a ampliação das redes de esgotamento sanitário, seguida de tratamento;
- IV - controlar o lançamento de cargas poluentes nos mananciais, particularmente daquela originada do lançamento de resíduos sólidos e de esgotos clandestinos domésticos e industriais;
- V - promover parcerias com instituições públicas e privadas visando ao esclarecimento da população com relação à correta instalação da fossa séptica, observando-se o distanciamento mínimo dos corpos hídricos e poços de abastecimento, bem como a necessidade de sua manutenção periódica.

## **Seção II**

### **Da Drenagem Urbana**

**Art. 25.** O saneamento ambiental voltado para a adequada drenagem urbana de Itaperuna deverá considerar as bacias, sub-bacias e as micro-bacias hidrográficas da região.

**Art. 26.** São objetivos do saneamento ambiental voltado para a drenagem urbana:

- I - estabelecer a sustentabilidade da drenagem urbana, preservando-se o sistema natural e combinando-o com elementos construídos, garantindo o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;
- II - limpar e manter desobstruídos os cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;
- III - dar prioridade à utilização de pisos permeáveis nos projetos de pavimentação de vias e passeios de pedestres;
- IV - observar as taxas de permeabilidade do solo propostas nesta Lei para cada uma das zonas urbanas;
- V - sensibilizar a população quanto à importância da preservação dos sistemas de drenagem natural, através de programas voltados para a educação ambiental;
- VI - instituir um programa municipal de controle das enchentes, visando a implementação de ações que possam minimizar ou extinguir sua incidência.

## **Seção III**

### **Dos Resíduos Sólidos**

**Art. 27.** São objetivos do saneamento ambiental voltado para o tratamento adequado dos resíduos sólidos produzidos no Município de Itaperuna:

- I - proteger a saúde humana e o meio ambiente por meio do controle do manejo e destinação adequados de resíduos sólidos;
- II - preservar a qualidade dos recursos hídricos pelo controle efetivo da disposição final de resíduos em áreas de mananciais;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- III - promover oportunidade de trabalho e renda por meio do aproveitamento de resíduos domiciliares, comerciais, industriais e de construção civil, em condições seguras e saudáveis;
- IV - minimizar a geração de resíduos sólidos por meio da adoção da política de reduzir, reutilizar e reciclar;
- V - dar tratamento e disposição final ambientalmente adequados aos resíduos sólidos remanescentes;
- VI - orientar e controlar a segregação, o acondicionamento e a disposição de resíduos por meio da educação ambiental e fiscalização efetivas.

**CAPÍTULO IV**

**DA PRODUÇÃO E REGULARIZAÇÃO HABITACIONAL**

**Art. 28.** São objetivos da política municipal voltada para a produção e regularização habitacional:

- I - superar as demandas sociais por inclusão territorial, moradia digna e justa distribuição de infra-estrutura e equipamentos urbanos e sociais;
- II - identificar e demarcar zonas de especial interesse social para promoção de regularização fundiária e urbanística, bem como para produção e melhoria de unidades habitacionais de interesse social;
- III - identificar as áreas de risco e de preservação ambiental ocupadas de forma irregular para promover a remoção e o reassentamento das famílias em áreas adequadas;
- IV - priorizar a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados em zonas urbanas providas de infra-estrutura com habitações e equipamentos de interesse social;
- V - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implementação dos programas habitacionais de interesse social;
- VI - conter o processo de ocupação irregular de áreas inadequadas;
- VII - incentivar a produção de novas moradias populares através das linhas de crédito e financiamento disponíveis;
- VIII - assegurar assessoria jurídica na regularização fundiária de interesse social;
- IX - implementar programas e projetos que contemplem a autogestão, o consórcio imobiliário ou outras modalidades de parcerias previstas em lei para ampliar o acesso à moradia;
- X - aderir ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS;
- XI - criar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS;
- XII - criar o Conselho Municipal de Habitação – CMH;
- XIII - integrar os projetos habitacionais a programas de geração de trabalho e renda.

**CAPÍTULO V**

**DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL**

**Art. 29.** São objetivos do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial:

- I - coordenar a implementação, revisão e atualização do Plano Diretor;
- II - coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos necessários à implementação do Plano Diretor, articulando-os com a elaboração e execução do orçamento municipal;
- III - controlar a aplicação dos instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- IV - apoiar a consolidação da base de dados constante do sistema municipal de informações, integrando aquelas relativas ao desenvolvimento territorial;
- V - apoiar o aprimoramento técnico dos servidores municipais responsáveis pela implementação da política urbana e a formação de um quadro de fiscalização qualificado com atuação no desenvolvimento urbano.

**Art. 30.** O Sistema de Planejamento e Gestão Territorial será participativo e integrado, tendo a seguinte composição:

- I - um órgão que trate do desenvolvimento municipal, da articulação entre as demais secretarias, fundações e a sociedade;
- II - órgãos articulados correspondentes àqueles da administração direta e indireta do Executivo Municipal que desempenham funções relevantes para a definição e implementação da política urbana de Itaperuna;
- III - Conselho Municipal de Gestão Territorial;
- IV - Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor que será oficialmente instituído pelo Executivo Municipal e visará fornecer o apoio técnico, de caráter multidisciplinar e intersetorial, ao planejamento e à gestão urbana, notadamente na implementação do Plano Diretor.

**Art. 31.** O órgão municipal referido no inciso I do artigo anterior terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- I - identificar fontes de recursos financeiros, materiais e humanos para o planejamento e a implementação da política urbana;
- II - estabelecer procedimentos administrativos adequados ao inter-relacionamento dos integrantes do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial;
- III - propor a celebração de convênios ou parcerias para a viabilização de planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano;
- IV - promover a divulgação de informações relativas à política urbana de forma democrática para toda a população do Município.

**Art. 32.** Os Órgãos articulados deverão:

- I - fornecer apoio técnico de caráter interdisciplinar, na realização de estudos ou pareceres destinados a dar suporte ao planejamento e à gestão urbana;
- II - disponibilizar componentes de seus quadros para integrar o Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor quando solicitado.

**Art. 33.** O Conselho Municipal de Gestão Territorial é um órgão de natureza consultiva, voltado para o aprimoramento de práticas relacionadas ao controle social e à participação popular e terá sua composição e suas atribuições definidas através de lei específica.

**Art. 34.** O Conselho Municipal de Gestão Territorial terá como atribuições:

- I - elaborar o seu regimento interno;
- II - analisar e opinar sobre questões relativas à implementação do PDPI;
- III - acompanhar a execução dos planos, programas e projetos previstos no PDPI;
- IV - monitorar a aplicação dos instrumentos previstos no PDPI;
- V - acompanhar o controle do uso e ocupação do solo e emitir parecer nos casos omissos da legislação urbanística;
- VI - tomar conhecimento dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e emitir parecer, quando solicitado pelo órgão competente;
- VII - convocar, organizar e coordenar reuniões públicas em decisões que demandem a participação social.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 35.** O Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor terá como atribuições:

- VIII - monitorar e analisar os efeitos das medidas e ações efetivadas em decorrência da implementação do Plano Diretor;
- IX - examinar e emitir pareceres técnicos sobre matérias específicas estabelecidas na legislação complementar ao Plano Diretor;
- X - subsidiar o Sistema Municipal de Informações, com dados relativos ao desenvolvimento territorial;
- XI - apoiar tecnicamente ao Conselho Municipal de Gestão Territorial, emitindo pareceres, sempre que solicitado;
- XII - propor ajustes necessários na estrutura administrativa da Prefeitura para constituição do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial.

**TÍTULO III**

**DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL**

**CAPÍTULO I**

**DA DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO**

**Art. 36.** O território municipal de Itaperuna, em função de sua organização e delimitação político-administrativa, de suas características físico-geográficas, ambientais, econômicas e sócio-culturais, e ainda considerando os objetivos gerais e as diretrizes estratégicas estabelecidos neste Plano Diretor, divide-se em:

- I - Áreas Urbanas;
- II - Áreas de Proteção Permanente do Rio Muriaé e de seus afluentes;
- III - Área de Especial Interesse Turístico e Ambiental de Raposo;
- IV - Área Agropecuária e de Interesse Turístico Rural;
- V - Área de Desenvolvimento Agropecuário Sustentável.

**Parágrafo único.** O Mapa 4, Anexo IV, parte integrante desta Lei, apresenta a Divisão Territorial do Município de Itaperuna.

**Seção I**

**Das Áreas Urbanas**

**Art. 37.** As Áreas Urbanas compreendem os terrenos localizados dentro dos limites do perímetro urbano da sede municipal e dos distritos.

**Art. 38.** São Áreas Urbanas do Município de Itaperuna:

- I - Área Urbana da Sede Municipal;
- II - Área Urbana de Aré;
- III - Área Urbana de Nossa Senhora da Penha;
- IV - Área Urbana de Itajara;
- V - Área Urbana de Retiro do Muriaé;
- VI - Área Urbana de Comendador Venâncio;
- VII - Área Urbana de Boa Ventura;
- VIII - Área Urbana de Raposo.

**Art. 39.** Os limites propostos para os perímetros das Áreas Urbanas, definidos em função da ocupação consolidada e das áreas com maior possibilidade de absorver a expansão da malha urbana, estão indicados no Anexo V, Mapas 5 ao 12, partes integrantes desta Lei.

**Seção II**



### **Das Áreas de Proteção Permanente do Rio Muriaé e de seus afluentes**

**Art. 40.** As Áreas de Proteção Permanente do Rio Muriaé e de seus afluentes correspondem às faixas marginais de proteção de ambas as margens dos rios e cursos d'água localizados dentro dos limites do território municipal.

**Art. 41.** As larguras mínimas das faixas marginais de proteção do Rio Muriaé, de seus afluentes, córregos e nascentes, será de 15(quinze) metros de ambos os lados.

### **Seção III**

#### **Da Área de Especial Interesse Turístico e Ambiental de Raposo**

**Art. 42.** A Área de Especial Interesse Turístico e Ambiental de Raposo corresponde a todo o território do distrito de Raposo, incluindo sua Área Urbana, os remanescentes florestais e os mananciais que constituem as estâncias hidrominerais ali localizadas.

**Art. 43.** São diretrizes específicas para a Área de Especial Interesse Turístico e Ambiental de Raposo:

- I - proteger a diversidade biológica ainda presente no distrito de Raposo;
- II - assegurar a sustentabilidade no uso dos recursos naturais remanescentes, em especial as fontes hidrominerais;
- III - estabelecer um limite preciso para a expansão da Área Urbana de Raposo, considerando a necessidade de conter os processos de uso e ocupação que possam vir a comprometer suas qualidades ambientais;
- IV - dotar a Área Urbana de uma infra-estrutura capaz de absorver os empreendimentos atraídos em função do desenvolvimento das potencialidades turísticas de Raposo;
- V - incentivar a criação de espaços e roteiros turísticos que dêem visibilidade e sustentabilidade ao patrimônio natural e cultural de Raposo.

### **Seção IV**

#### **Da Área Agropecuária e de Interesse Turístico Rural**

**Art. 44.** A Área Agropecuária e de Interesse Turístico Rural corresponde às áreas de produção agropecuária caracterizadas pela localização de fazendas históricas, que podem vir a contribuir para potencializar o desenvolvimento de atividades de turismo e lazer no Município.

**Art. 45.** São diretrizes específicas para a Área Agropecuária e de Interesse Turístico Rural:

- I - introduzir o turismo como atividade complementar à agropecuária, apoiando a manutenção e o fortalecimento do sistema de agricultura familiar já existente, adequado à realidade do Município;
- II - promover o turismo rural integrado à proteção do patrimônio natural e cultural e ao desenvolvimento econômico sustentável.

### **Seção V**

#### **Da Área de Desenvolvimento Agropecuário Sustentável**

**Art. 46.** A Área de Desenvolvimento Agropecuário Sustentável apresenta como principal característica uma maior concentração de atividades agropecuárias, que demandam investimento em práticas que possam garantir sua sustentabilidade econômica e ecológica.

**Art. 47.** São diretrizes específicas para a Área de Desenvolvimento Agropecuário Sustentável:

- I - incentivar a adoção progressiva de uma produção agro-ecológica integrada e sustentável, fortalecendo o sistema de agricultura familiar já existente no Município e promovendo o manejo orgânico agropecuário;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- II - apoiar os pequenos produtores familiares na obtenção de créditos financeiros, através de processos educativos, de capacitação técnica, de formação de cooperativas e outros meios que se mostrem adequados para ampliar e agregar valor à produção;
- III - promover ações de incentivo à permanência de moradores e trabalhadores nas áreas rurais, através da implantação de infra-estrutura, equipamentos e serviços essenciais para o atendimento das demandas locais.

**CAPÍTULO II**

**DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE MUNICIPAL**

**Art. 48.** O zoneamento da Área Urbana da sede municipal tem como objetivo orientar o desenvolvimento urbano de acordo com os diferentes graus de consolidação, características ambientais, usos e atividades instalados.

**Art. 49.** A Área Urbana da sede municipal se divide nas seguintes zonas:

- I - Zonas de Recuperação e Preservação do Rio Muriaé – ZRPRM;
- II - Zonas de Recuperação Ambiental – ZRA;
- III - Zona Especial de Proteção do Aeroporto – ZEPA;
- IV - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Institucional – ZEDEI;
- V - Zona Central – ZC;
- VI - Zona Residencial de Média Densidade – ZRMD;
- VII - Zona Residencial de Baixa Densidade – ZRBD;
- VIII - Zona Residencial de Ocupação Restrita – ZROR;
- IX - Eixos Comerciais e de Serviços – ECS;
- X - Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS.

**§ 1º.** O Mapa 13, Anexo VI, parte integrante desta Lei, indica a localização e os limites das diferentes zonas da Área Urbana da Sede Municipal.

**Seção I**

**Da Zona de Recuperação e Preservação do Rio Muriaé – ZRPRM**

**Art. 50.** A Zona de Recuperação e Preservação do Rio Muriaé – ZRPRM compreende os imóveis, públicos ou privados, localizados entre o Rio Muriaé e as vias mais próximas e paralelas às suas margens, ou vias a serem projetadas e implantadas, dentro dos limites do perímetro urbano da sede municipal.

**Parágrafo único.** Os imóveis situados na ZRPRM poderão transferir seu potencial construtivo para a Zona Residencial de Média Densidade – ZRMD.

**Art. 51.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo na ZRPRM foram definidos com a finalidade de controlar o adensamento e promover a gradual recuperação e qualificação ambiental das faixas marginais de proteção do Rio Muriaé.

**§ 1º.** Estão proibidos novos parcelamentos e novas ocupações na ZRPRM, exceto a implantação de equipamentos voltados para atividades de lazer ou necessários ao monitoramento e fiscalização da zona.

**§ 2º.** Os parâmetros definidos para a ZRPRM constam no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

**Art. 52.** Os limites da ZRPRM estão indicados no Mapa 13, Anexo VI, parte integrante desta Lei.

**Seção II**

**Das Zonas de Recuperação Ambiental – ZRA**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 53.** As Zonas de Recuperação Ambiental – ZRA compreendem terrenos, ocupados ou não, situados acima da cota 150 m (cento e cinquenta metros) de morros ou montanhas localizados dentro dos limites do perímetro urbano da Sede Municipal.

**Art. 54.** A instituição de ZRA, dentro dos critérios estabelecidos nesta Lei, tem como objetivo a reserva de áreas destinadas ao desenvolvimento de programas de reflorestamento que promovam uma gradual mudança microclimática no ambiente urbano de Itaperuna.

**Art. 55.** Estão proibidos novos parcelamentos e novas ocupações nas ZRA, exceto de equipamentos necessários ao monitoramento e fiscalização das áreas.

**Art. 56.** Nas áreas já ocupadas e localizadas dentro das ZRA, até a data de aprovação desta Lei, o Executivo realizará levantamento para averiguar a situação fundiária dos imóveis, visando, se for o caso, à sua regularização.

### **Seção III**

#### **Da Zona Especial de Proteção do Aeroporto – ZEPA**

**Art. 57.** A Zona Especial de Proteção do Aeroporto – ZEPA tem como objetivo proteger o entorno do Aeroporto de Itaperuna para garantir o bom funcionamento do tráfego aéreo e a segurança dos habitantes do Município.

**Art. 58.** A descrição oficial dos limites da ZEPA deverá ser feita de acordo com a Portaria nº 1.141/GM5, de 08 de dezembro de 1987, do Ministério da Aeronáutica.

### **Seção IV**

#### **Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Institucional – ZEDEI**

**Art. 59.** As ZEDEI são destinadas à manutenção ou implantação de equipamentos voltados para atividades industriais, comerciais e de serviços de médio ou grande porte, que venham atender às demandas locais e potencializar o papel de pólo regional exercido por Itaperuna.

**Art. 60.** A implantação de novos equipamentos nas ZEDEI está condicionada:

- I - à instalação de infra-estrutura adequada;
- II - à reserva obrigatória de faixas *non aedificandi*, em ambos os lados da BR-356, além das faixas de domínio público, de acordo com as legislações e normas pertinentes à matéria.

**Art. 61.** São diretrizes específicas para as ZEDEI:

- I - priorizar a instalação de atividades industriais não poluentes, compatíveis com as condicionantes ambientais do Município;
- II - condicionar a instalação de indústrias potencialmente poluidoras à realização de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, que fundamentará o processo de licenciamento ambiental de acordo com a legislação vigente;
- III - incentivar a instalação de empreendimentos que possam, prioritariamente, gerar emprego e renda para a população local;
- IV - incentivar a implantação de equipamentos educacionais, especialmente na ZEDEI-1.

**Art. 62.** As atividades previstas para serem implantadas nas ZEDEI estão relacionadas no Anexo VII, parte integrante desta Lei.

### **Seção V**

#### **Da Zona Central – ZC**

**Art. 63.** A Zona Central – ZC caracteriza-se por apresentar melhores condições de infraestrutura, padrões mais intensos de densidade construtiva e concentração das principais atividades comerciais e de serviços da Área Urbana da sede municipal.



**Art. 64.** São diretrizes específicas para a ZC:

- I - reforçar a permanência e a implantação de usos comerciais, de serviços e institucionais que atribuam características de centralidade à zona;
- II - induzir à ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, coibindo a retenção especulativa de imóveis localizados na zona;
- III - condicionar a implantação de empreendimentos potencialmente geradores de impactos urbanos à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- IV - valorizar as áreas de concentração comercial através de intervenções que considerem as normas de implantação de mobiliário urbano no espaço público;
- V - promover a atualização cadastral e monitoramento dos imóveis situados na zona.

**Parágrafo único.** Os parâmetros específicos para a ZC estão definidos no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

## **Seção VI**

### **Das Zonas Residenciais de Média e Baixa Densidade – ZRMD e ZRBD**

**Art. 65.** As Zonas Residenciais de Média e Baixa Densidade – ZRMD e ZRBD caracterizam-se como áreas já parcialmente parceladas e ocupadas que melhor se apresentam como vetores de expansão da malha urbana.

**Art. 66.** As ZRMD e ZRBD diferenciam-se pelos padrões de ocupação do solo admitidos em cada uma, tendo como diretrizes comuns:

- I - priorizar o uso residencial sobre os demais;
- II - compatibilizar a instalação de usos e atividades de apoio ou complementares ao uso residencial;
- III - incentivar a ocupação de lotes vazios nas áreas já dotadas de infra-estrutura;
- IV - garantir que novas ocupações sejam admitidas somente após a adequação e ampliação da infra-estrutura;
- V - garantir que novos parcelamentos sejam integrados à malha urbana existente, respeitadas as diretrizes viárias estabelecidas pelo Município.

**Art. 67.** A ZRMD é a única zona da Área Urbana da Sede Municipal passível de receber potencial construtivo, conforme o disposto nos artigos específicos desta Lei.

**Art. 68.** Os parâmetros urbanísticos definidos para as ZRMD e ZRBD constam no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

## **Seção VII**

### **Da Zona Residencial de Ocupação Restrita – ZROR**

**Art. 69.** A Zona Residencial de Ocupação Restrita – ZROR tem como objetivo incentivar a expansão em área contígua à zona residencial de baixa densidade, porém com parâmetros mais restritivos.

**Art. 70.** O parcelamento e a ocupação da ZROR estão condicionados à implantação de sistemas adequados de drenagem e de infra-estrutura.

**Art. 71.** Os parâmetros urbanísticos definidos para a ZROR constam no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

## **Seção VIII**

### **Dos Eixos Comerciais e de Serviços – ECS**

**Art. 72.** Os Eixos Comerciais e de Serviços – ECS compreendem os lotes situados ao longo de vias urbanas em processo de consolidação como eixos de usos e atividades



predominantemente comerciais e de serviços, de pequeno e médio porte, dentro das Zonas Residenciais de Média e Baixa Densidade – ZRMD e ZRBD.

**Art. 73.** Os Eixos Comerciais e de Serviços são classificados em dois níveis:

- I - Eixos Comerciais e de Serviços 1 – ECS 1: destinados a usos e atividades de pequeno porte;
- II - Eixos Comerciais e de Serviços 2 – ECS 2: destinados a usos e atividades de médio porte.

**Parágrafo único.** Nas vias urbanas definidas como Eixos Comerciais e de Serviços – ECS deverão ser previstos afastamentos e demais condições urbanísticas necessárias a compatibilizar suas funções com o tráfego de passagem e a utilização dos passeios públicos por pedestres.

**Art. 74.** Os parâmetros urbanísticos definidos para os ECS 1 e ECS 2 constam no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

### **Seção IX**

#### **Das Zonas de Especial Interesse Social**

**Art. 75.** As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS são parcelas do território municipal destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS.

**Art. 76.** As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS são classificadas em dois níveis:

- I - ZEIS 1 – áreas públicas ou privadas, já ocupadas por população de baixa renda, que apresentam irregularidades urbanísticas e precárias condições de infra-estrutura e de equipamentos públicos, para as quais o Poder Público deverá promover a regularização urbanística e fundiária e a implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo espaços para recreação e lazer;
- II - ZEIS 2 – áreas destinadas exclusivamente à produção de Habitação de Interesse Social – HIS, prioritariamente para população retirada de áreas impróprias para ocupação, por serem protegidas ou ambientalmente frágeis ou inseridas em programas municipais, estaduais ou federais que visem à ocupação de imóveis vazios ou subutilizados.

**Art. 77.** O Poder Executivo Municipal editará atos normativos estabelecendo parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano para cada ZEIS 1, quando for o caso, contendo, pelo menos:

- I - índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, quando não for possível a aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos correspondentes à zona em que se situe;
- II - condições para o remembramento de lotes;
- III - formas de participação da população na implantação e gestão das intervenções previstas.

**Art. 78.** A delimitação das ZEIS 2 será oficializada por ato do Poder Executivo Municipal sendo ouvido o Conselho Municipal de Gestão Territorial, considerando a demanda habitacional de interesse social.

**Art. 79.** A implantação de ZEIS deverá ser precedida de diagnóstico que contenha, sempre que possível: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e, no caso de ZEIS 1, a caracterização socioeconômica da população residente.

**Parágrafo único.** Toda e qualquer intervenção urbanística, especialmente aquelas necessárias à recuperação física da área, quando da implantação de ZEIS, deverá ser submetida à análise e parecer do Conselho Municipal de Gestão Territorial.

### **CAPÍTULO III**





## **DOS USOS E ATIVIDADES**

**Art. 80.** Consideram-se os seguintes usos para aplicação das normas de uso e ocupação do solo em Itaperuna:

- I - residencial:
  - a) unifamiliar;
  - b) multifamiliar horizontal;
  - c) multifamiliar vertical;
- II - comercial;
- III - serviços;
- IV - industrial;
- V - agrícola.

**Art. 81.** No concernente ao uso residencial, será permitida a implantação de condomínios urbanísticos e vilas residenciais, na forma da lei federal aplicável, desde que sejam respeitados os parâmetros estabelecidos nesta Lei e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para cada zona.

**Art. 82.** Os usos comercial, de serviços, industrial e agrícola poderão ser classificados em:

- I - De nível 1(um), correspondentes aos usos comercial, de serviços e industrial de baixíssimo impacto, com as seguintes características:
  - a) em geral desenvolvidos em unidades de pequeno porte;
  - b) compatíveis com o uso residencial, sem restrições;
  - c) funcionamento submetido ao licenciamento.
- II - De nível 2 (dois), correspondentes aos usos comercial, de serviços e industrial de baixo impacto, com as seguintes características:
  - a) desenvolvidos em unidades de pequeno, médio e grande porte;
  - b) convivência com o uso residencial e meio ambiente urbano com restrições;
  - c) funcionamento submetido ao licenciamento e às normas edilícias e urbanísticas específicas.
- III - De nível 3 (três), correspondentes aos usos comercial, de serviços, industrial e agrícola de médio impacto, com as seguintes características:
  - a) desenvolvidos em unidades de pequeno, médio e grande porte;
  - b) convivência com o uso residencial e meio ambiente urbano com restrições;
  - c) funcionamento submetido ao licenciamento com consulta prévia aos órgãos responsáveis pelo meio ambiente e pela circulação viária.
- IV - De nível 4 (quatro), correspondentes aos usos comercial, de serviços e industrial de alto impacto, com as seguintes características:
  - a) desenvolvidos em unidades de pequeno, médio e grande porte;
  - b) convivência com o uso residencial e meio ambiente urbano com restrições;
  - c) funcionamento submetido ao licenciamento e ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e, eventualmente, com a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras.
- V - De nível 5 (cinco), correspondentes aos usos de serviços, industrial e agrícola de altíssimo impacto, com as seguintes características:
  - a) em geral desenvolvidos em unidades de grande porte;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- b) incompatíveis com o uso residencial, no caso do uso industrial, ou em condições especiais de instalação e localização, nos casos do uso de serviços e agrícola;
- c) funcionamento submetido ao licenciamento com estudos técnicos, planejamento específico e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando for o caso.

**Art. 83.** As atividades enquadradas nos usos comercial, de serviços, industrial e agrícola, em níveis de 1(um) a 5 (cinco), encontram-se no anexo VII desta Lei.

**Parágrafo único.** Novas atividades que surgirem serão analisadas e enquadradas nos usos conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo ou conforme o enquadramento previsto nesta Lei, sendo ouvido o Conselho Municipal de Gestão Territorial, quando não for possível verificar a citada similaridade.

## **Seção I**

### **Dos Usos e Atividades Especiais**

#### **Subseção I**

##### **Postos de Abastecimento e de Serviços para Veículos**

**Art. 84.** Os postos de abastecimento e de serviços para veículos automotivos só poderão ser implantados em área localizada além de um raio de influência igual ou superior a 200m (duzentos metros) de:

- I - estabelecimentos de ensino;
- II - estabelecimentos médicos e hospitalares;
- III - edificações para reunião de público tais como:
  - a) centros comunitários;
  - b) centros culturais;
  - c) praças e parques urbanos;
- IV - outros postos;

**§ 1º.** Na implantação dos estabelecimentos de que trata o *caput* deste artigo, deverão ser obedecidas também as determinações do Código de Edificações e Instalações.

#### **Subseção II**

##### **Dos Serviços de Telecomunicação e Tele-transmissão**

**Art. 85.** Ficam vedadas redes de telecomunicação e tele-transmissão nos seguintes locais:

- I - áreas de preservação permanente;
- II - edificações para reunião de público, tais como:
  - a) centros comunitários;
  - b) centros culturais;
  - c) escolas;
  - d) hospitais;
  - e) praças e parques urbanos;
- III - no entorno de bens e equipamentos de interesse sociocultural e paisagístico.

**§ 1º.** A construção das redes de telecomunicação e tele-transmissão deverá ser precedida de prévia autorização do órgão técnico da Prefeitura Municipal de Itaperuna.

**§ 2º.** A implantação de torres de transmissão de telecomunicação e tele-transmissão deve ser precedida de consulta ao Conselho Municipal de Gestão Territorial.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 86.** A distância horizontal mínima, contada do eixo da torre de serviço de telecomunicações, deverá ser igual ou superior a 500m (quinhentos metros) de outra torre regularmente instalada.

**Subseção III**

**Das Redes de Distribuição de Energia Elétrica**

**Art. 87.** É vedada a instalação de Redes de Distribuição de Energia Elétrica nas seguintes áreas:

- I - áreas de preservação permanente;
- II - próximas a edificações para reunião de público, tais como:
  - a) centros comunitários;
  - b) centros culturais;
  - c) escolas;
  - d) hospitais;

**§ 1º.** A construção das redes de distribuição de energia elétrica deverá ser precedida de prévia autorização da Prefeitura Municipal de Itaperuna.

**§ 2º.** A implantação de torres de transmissão de alta tensão deve ser precedida de consulta ao Conselho Municipal de Gestão Territorial.

**Seção II**

**Das Vagas de Garagens e Estacionamentos**

**Art. 88.** O número de vagas para as edificações onde, segundo as atividades, é obrigatória a previsão e destinação de área mínima para veículos de serviço em garagens e estacionamentos, assim como seus parâmetros urbanísticos, estão especificados no Quadro 1, Anexo VIII, parte integrante desta Lei.

**Art. 89.** Os estacionamentos ou garagens podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação da vaga de veículos na proporção estabelecida no Quadro 1, Anexo VIII, parte integrante desta Lei.

**Art. 90.** Considera-se para dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento, a área mínima de 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) por veículo.

**Art. 91.** As exigências de vagas de estacionamento ou garagem deverão ser aplicadas para novas edificações e para aquelas com mudança de uso, reformadas ou não.

**Art. 92.** As exigências de estacionamento ou garagem e de local para carga e descarga, quando aplicáveis, deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento ou em outro lote desde que esteja distante, no máximo, 150 m (cento e cinquenta metros) da edificação.

**Parágrafo único.** A operação de carga e descarga poderá excepcionalmente ser realizada no local destinado a estacionamento, desde que fora do horário de funcionamento ao público do estabelecimento.

**CAPÍTULO IV**

**DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 93.** Consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos para o controle do uso e da ocupação das zonas urbanas do Município de Itaperuna:

- I - Tamanho Mínimo do Lote;
- II - Coeficiente de Aproveitamento do Terreno – CAT;
- III - Número Máximo de Pavimentos;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima do Terreno;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- V - Afastamentos da Edificação;
- VI - Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno;
- VII - Usos Compatíveis.

**§ 1º.** Para o cálculo do CAT considera-se a área total construída, excetuando-se:

- I - o subsolo, quando totalmente enterrado;
- II - as áreas de recreação e lazer não cobertas e permeáveis.

**§ 2º.** Nos lotes limítrofes de zonas com parâmetros diferenciados prevalecem os mais restritivos.

**Art. 94.** As Zonas Urbanas da Sede Municipal e as Áreas Urbanas dos distritos obedecerão aos parâmetros apresentados no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

**Parágrafo único.** As Áreas Urbanas dos distritos obedecerão aos parâmetros previstos para a Zona Residencial de Baixa Densidade.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

**Art. 95.** Para a realização dos objetivos e implementação das diretrizes estratégicas previstas nesta Lei, o Município de Itaperuna adotará, dentre outros, os instrumentos de política urbana que forem necessários, notadamente aqueles previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade:

- I - instrumentos de planejamento:
  - a) plano plurianual;
  - b) lei de diretrizes orçamentárias;
  - c) lei de orçamento anual;
  - d) lei de uso e ocupação do solo urbano;
  - e) lei de parcelamento do solo urbano;
  - f) planos de desenvolvimento econômico e social;
  - g) planos, programas e projetos setoriais;
  - h) programas e projetos especiais de urbanização;
  - i) instituição de unidades de conservação;
  - j) zoneamento ambiental;
- II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:
  - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - b) imposto predial e territorial urbano – IPTU progressivo no tempo;
  - c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
  - d) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
  - e) outorga onerosa do direito de construir;
  - f) transferência do direito de construir;
  - g) operações urbanas consorciadas;
  - h) consórcio imobiliário;
  - i) direito de preempção;
  - j) direito de superfície;
  - k) estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- l) licenciamento ambiental;
  - m) tombamento, preservação e tutela;
  - n) desapropriação;
  - o) compensação ambiental;
- III - instrumentos de regularização fundiária:
- a) concessão de direito real de uso;
  - b) concessão de uso especial para fins de moradia;
  - c) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;
- 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;
  - d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
  - e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
  - f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
  - g) dação de imóveis em pagamento da dívida;
- VI - instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a) conselhos municipais;
  - b) fundos municipais;
  - c) gestão orçamentária participativa;
  - d) audiências e consultas públicas;
  - e) conferências municipais;
  - f) iniciativa popular de projetos de lei;
  - g) referendo popular e plebiscito

**Seção I**

**Do Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da Desapropriação com pagamento em títulos**

**Art. 96.** Lei Municipal determinará as condições específicas para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado ou subutilizado, devendo fixar as condições e os prazos para a referida obrigação, segundo a localização dos imóveis e as diretrizes urbanísticas de cada área.

**Parágrafo Único.** São consideradas prioritárias para aplicação deste instrumento, as zonas da Área Urbana da Sede Municipal, estabelecidas nesta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 97.** Poderá ser considerado subutilizado, para fins da presente Lei, o imóvel urbano que apresentar uso e/ou ocupação não compatíveis com os parâmetros mínimos para a zona onde se localiza, indicados no Quadro 2, Anexo IX, parte integrante desta Lei.

**Art. 98.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos desta Lei e de lei específica, o Município procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, sendo observado o disposto na legislação que regulamenta a matéria.

**Art. 99.** Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

## **Seção II**

### **Do Direito de Superfície**

**Art. 100.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**§ 1º.** A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

**§ 2º.** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente 'a sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§3º.** O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

**§ 4º.** Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 101.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições 'a oferta de terceiros.

**Art. 102.** Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 103.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

**§1º.** Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

**§ 2º.** A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

### **Do Direito de Preempção**

**Art. 104.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O direito de preempção, com vigência de 5 (cinco) anos será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação da natureza ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 105.** O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

**§ 1º.** No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no *caput*, o proprietário deverá comunicar, imediatamente, ao órgão municipal competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

**§ 2º.** A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 106.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Executivo municipal deverá manifestar, expressamente, dentro do prazo legal, o interesse ou desinteresse de exercer a preferência para aquisição do imóvel.

**§ 1º.** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§ 2º.** O decurso do prazo de 30 dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Executivo, de que pretende exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário alienar o seu imóvel.

**Art. 107.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão Municipal competente cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 dias após sua assinatura, sob pena das sanções previstas em Lei.

**§ 1º.** O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada, em condições diversas da proposta apresentada, à adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros, que desconsiderou a manifestação do Executivo em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

**§ 2º.** Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 108.** Lei específica definirá as áreas sobre as quais incidirá o direito de preempção.

**Seção III**



### **Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 109.** O proprietário de imóvel urbano, desde que previamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal, poderá transferir para outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo, quando se tratar de imóvel:

- I - situado na área de urbanização consolidada da Zona de Recuperação e Preservação do Rio Muriaé (ZRPRM), para fins de recuperação e preservação do Rio Muriaé;
- II - necessário à implementação de programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, ou de produção de habitações de interesse social;
- III - oficialmente reconhecido como patrimônio ambiental ou cultural do Município.

**§ 1º.** Os imóveis referidos no inciso I deste artigo poderão transferir até 100% (cem por cento) do CAT básico não utilizado.

**§ 2º.** Os imóveis referidos no inciso II deste artigo poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do CAT básico não utilizado.

**§ 3º.** A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II deste artigo só poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel.

**Art. 110.** A aplicação do potencial construtivo no imóvel receptor obedecerá aos seguintes critérios:

- I - quando o valor do metro quadrado do terreno cedente for superior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, a área a ser transferida corresponderá ao potencial construtivo não exercido no imóvel cedente, respeitada a capacidade do imóvel receptor;
- II - quando o valor do metro quadrado do terreno cedente for inferior ao valor do metro quadrado do imóvel receptor, o potencial construtivo será transferido no limite de seu valor venal, observando a fórmula  $ATIR = ATIC \times VVIC / VVIR$ , onde:
  - a) ATIR = área transferida ao imóvel receptor;
  - b) ATIC = área transferida do imóvel cedente;
  - c) VVIC = valor venal do imóvel cedente, segundo a planta de valores utilizada para fins de cobrança do IPTU;
  - d) VVIR = valor venal do imóvel receptor, segundo a planta de valores utilizada para fins de cobrança do IPTU;

**Art. 111.** Lei Municipal especifica regulamentará a aplicação da transferência de potencial construtivo, definindo os procedimentos necessários para o controle das transferências pela administração municipal.

**§1º.** Cada imóvel poderá realizar uma única transação destinada a transferir potencial construtivo.

**§2º.** Os imóveis receptores poderão acumular potencial construtivo transferido de um ou mais imóveis, desde que respeitado o CAT máximo da zona na qual está inserido.

### **Seção IV**

#### **Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV**

**Art. 112.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades potencialmente causadores de impacto ao meio ambiente urbano, definidas nesta Lei, nos procedimentos administrativos referentes à licença ou autorização para obra de construção, ampliação ou modificação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Parágrafo único.** A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nem de qualquer outra análise ou licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento.

**Art. 113.** Para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao EIV os seguintes empreendimentos e atividades:

- I - casas noturnas;
- II - edificações com área útil principal igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- III - estacionamento ou garagem para mais de 100 (cem) veículos;
- IV - hospital;
- V - hotel com área de terreno igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- VI - usos e atividades especiais definidos nesta Lei;
- VII - outros usos comerciais e de serviços que importem em edificações com área útil igual ou superior a 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- VIII - atividades industriais;
- IX - edificações com destinação institucional.

**Art. 114.** O Município poderá condicionar a validade da licença ou autorização do empreendimento ou atividade sujeita ao EIV ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias que atenuem os impactos ao meio urbano.

**§ 1º.** A implantação e, conforme o caso, a manutenção das medidas mitigadoras e compensatórias serão realizadas às expensas do interessado no licenciamento, no prazo indicado pelo órgão municipal competente, sob pena de:

- I - não expedição da licença ou da autorização para funcionamento ou do habite-se, caso a implantação das medidas mitigadoras e compensatórias seja condição prévia para esses atos;
- II - multa aplicável simultaneamente a qualquer outra penalidade, cujo valor será definido pelo Município;
- III - embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;
- IV - suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

**§ 2º.** A partir da segunda reincidência, a autoridade municipal competente poderá promover o procedimento administrativo para a cassação da licença.

**§ 3º.** As medidas compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação aplicável.

**§ 4º.** Quando for o caso, o setor municipal competente indicará também os parâmetros e a metodologia para fins de realização do EIV.

**Art. 115.** O EIV será elaborado de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão licenciador, por meio de Termo de Referência para cada caso específico.

**Art. 116.** O setor municipal competente poderá aceitar a apresentação de estudo de impacto ambiental formulado para o mesmo empreendimento ou atividade, em substituição ao EIV.

**Art. 117.** Quando o EIV for exigido para intervenção a ser promovida pelo Município, deverá ser elaborado logo após o plano, programa ou projeto, antes do início da execução de qualquer etapa ou mesmo da licitação para execução indireta, quando for o caso.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 118.** O órgão municipal competente para apreciação do EIV poderá, uma única vez, solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios.

**Art. 119.** O EIV apresentado, após aceito para análise pelo setor municipal competente, deverá ficar à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

**Art. 120.** Será publicado, resumidamente, na imprensa oficial, o pedido de licença ou autorização com apresentação do RIV.

**Art. 121.** O órgão municipal competente elaborará parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização.

**Parágrafo único.** Caso opine pela concessão da licença, o órgão municipal competente deverá indicar as condições a serem observadas, se for o caso, contemplando todas as alternativas.

**Art. 122.** A concessão ou não da licença, ou autorização, deverá ser emitida após consulta ao Conselho Municipal de Gestão Territorial, que indicará, conforme o caso, as condições a serem observadas.

**Art. 123.** O prazo para expedição de licença ou autorização com a exigência de EIV é de 60 (sessenta) dias.

**Art. 124.** O responsável técnico pela elaboração do EIV deverá estar cadastrado junto ao órgão municipal competente.

## **Seção V**

### **Dos Instrumentos de Regularização Fundiária**

**Art. 125.** O Executivo, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e na legislação municipal vigente, promoverá a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos localizados em áreas adequadas à moradia, mediante a utilização dos seguintes instrumentos urbanísticos próprios:

- I - Zonas de Especial de Interesse Social – ZEIS;
- II - Concessão do Direito Real de Uso;
- III - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano, individual ou coletivo;
- V - Direito de Preempção;
- VI - Assistência Técnica Urbanística, jurídica e social, gratuita;
- VII - Desapropriação de Interesse Público, individual ou coletiva.

**Art. 126.** O Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios de Registro, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

**Art. 127.** Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

**§ 1º.** Fica facultado ao Executivo assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial, de que trata o *caput* deste artigo, para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- I - área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;
- II - área de uso comum da população com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;
- III - área de preservação ambiental.

**§ 2º.** Para atendimento do direito previsto no parágrafo anterior, a moradia deverá estar, preferencialmente, localizada nas adjacências do local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

**§ 3º.** A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

**§ 4º.** Quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços não poluentes devem ser mantidas.

**§ 5º.** Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

**§ 6º.** É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

**Art. 128.** O Município prestará assistência técnica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos com direito à Usucapião Especial de Imóvel Urbano, individual ou coletivo, com a finalidade de tornar mais ágil os processos de regularização fundiária, de acordo com a legislação federal aplicável.

**Art. 129.** O Executivo promoverá plano de urbanização de interesse social nas áreas usucapidas.

**Art. 130.** Cabe ao Executivo prestar orientação técnica, urbanística, jurídica e social a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, para a garantia da moradia digna.

#### **TÍTULO IV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 131.** O Executivo Municipal deverá promover a revisão de sua estrutura administrativa para a implementação do PDPI no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da vigência desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período.

**Art. 132.** No prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da vigência desta Lei, deverão ser elaborados:

- I - o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II - o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- III - o Plano Municipal de Saneamento Ambiental.

**Art. 133.** A confirmação e a descrição do perímetro urbano e a delimitação e descrição das zonas urbanas da Sede Municipal deverão ser realizadas em um prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da vigência desta Lei.

**Art. 134.** A lei de Parcelamento do Solo, estabelecerá as normas e condições para a regularização de parcelamentos do solo e de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, desde que a edificação em sua totalidade, tenha no mínimo 30% (trinta por cento) já executada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Art. 135.** A confirmação e a descrição dos perímetros das Áreas Urbanas dos distritos deverão ser realizadas em um prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da vigência desta Lei.

**Art. 136.** A delimitação e descrição oficial dos bairros da Área Urbana da Sede Municipal serão estabelecidas através de lei específica.

**Art. 137.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itaperuna, 27 de dezembro de 2007.

**JAIR DE SIQUEIRA BITTENCOURT JUNIOR**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

*Este texto não substitui o publicado na Imprensa Oficial do Município (Folha de Itaperuna) de 28.12.2007.*