



LEI 2.016/PMC/2006

**DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO
MUNICÍPIO DE CACOAL, INSTITUI O PLANO DIRETOR
DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**PARTE I
DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS**

~~**Art. 1.** 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. 10.247 de 10 de Julho de 2001 e da Lei Orgânica do Município, mediante as seguintes diretrizes gerais:~~

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: *(Alterado pela lei 2.807/2011)*

I - o direito dos habitantes a cidade sustentável, entendido este como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – a cooperação entre o governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – o planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

VIII - a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - a audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII - o crescimento da cidade ocorrerá dentro dos atuais limites do perímetro urbano, mediante ações que evitem a subutilização dos bens, serviços e da infra-estrutura já existentes;

XVIII - implantação de um sistema viário urbano hierarquizado, estabelecendo as condições funcionais e dimensionais de suas vias componentes;

XIX - implantação de um sistema de áreas verdes, estabelecendo as condições funcionais de suas partes componentes, visando o uso cotidiano, semanal e sazonal;

XX - implantação de sistemas de saneamento ambientais integrados (água, esgoto, drenagem urbana), embasados em estudos que retratem o impacto ambiental, tudo conforme legislação Federal e Estadual vigentes;

XXI - implantação e consolidação de um programa de preservação do Patrimônio Histórico, natural e cultural integrado à política estadual específica e levando em consideração os valores da comunidade local;

XXII - implantação de um programa de restrições e incentivos de relocação de indústrias incômodas do centro da cidade e de zonas residenciais para o Distrito Industrial;

XXIII - implantação de um programa habitacional para famílias de baixa renda;

XXIV – previsão e cálculo da infra-estrutura para a expansão urbana, a médio e longo prazos, posteriormente à solução de questões básicas existentes no perímetro atual, nas direções sudeste, sul, sudoeste, oeste e noroeste.

TÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 2º Plano Diretor é o instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município e apresenta-se destinado à disciplina das seguintes áreas:

I - Sistema Viário;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- II - Uso do Solo;
- III - Ambiental e de Saneamento Básico;
- IV - Planejamento Econômico;
- V - Planejamento Urbano.

CAPÍTULO I

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 3º A otimização do sistema viário depende de ações tendentes a qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e atendendo às distintas necessidades da população, em função das condições atuais do sistema, das tendências de crescimento da área urbana e das propostas contidas nos demais dispositivos que compõem o Plano Diretor, com as seguintes diretrizes básicas:

- I - prioridade ao transporte coletivo;
- II - redução das distâncias a percorrer, dos tempos de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do consumo energético e do impacto ambiental;
- III - capacitação da malha viária, dos sistemas de transporte, inclusive intermodais, dos sistemas operacionais de tráfego e dos equipamentos de apoio, incluindo a implantação de centro de transbordo, se e quando necessário;
- IV - resguardo de setores urbanos à mobilidade local;
- V - estímulo ao desenvolvimento de logradouros públicos com espaços abertos para interação social e circulação veicular, visando o melhor aproveitamento do sistema viário existente, com o aumento de suas condições de capacidade e segurança, através da implantação de canteiros centrais nas vias arteriais, canalizações, sinalização horizontal e vertical;
- VI - implementação da rede contínua de vias arteriais, integrando os vários trechos já existentes;
- VII - promover a hierarquização da rede viária;
- VIII - promover melhorias da rede de vias coletoras e locais, especialmente nos bairros;
- IX - implementar e normatizar o sistema de nomenclatura de logradouros.

§ 1º. As disposições da NBR-9050, do ano de 1994, referente à Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiências, serão observadas na otimização do sistema viário, no caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, tanto nos planos e projetos de iniciativa privada como do Poder Público.

§ 2º. Em qualquer edificação de uso público ou coletivo deverá ser garantido o acesso aos deficientes físicos. Os meios-fios e calçadas serão rebaixados na seguinte forma:

Alínea a. Nas esquinas, rebaixamento em rampa com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), feito na direção das faixas de pedestre;

Alínea b. Nos canteiros centrais, rebaixamento total do meio-fio e piso na largura das faixas de pedestre, formando refugio de proteção com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

SEÇÃO I

DO SISTEMA VIÁRIO REGIONAL

Art. 4º. O Poder Executivo Municipal atuará de modo a articular-se com os órgãos competentes do Estado e da União, além de entidades privadas, para promover a integração das vias de tráfego com o sistema de trânsito da cidade de Cacoal.



SEÇÃO II DA MALHA VIÁRIA URBANA

Art. 5º. Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os padrões urbanísticos.

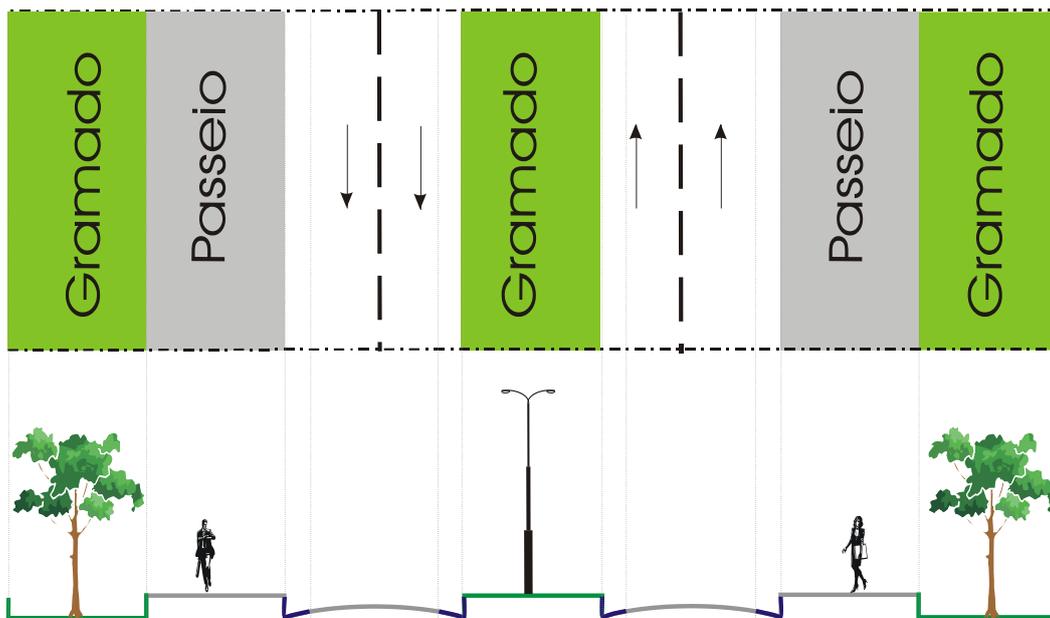
§1º Malha Viária Básica é o conjunto das vias de transição, arteriais e coletoras, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana.

§2º Função da via é o seu desempenho de mobilidade, considerados aspectos da infraestrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

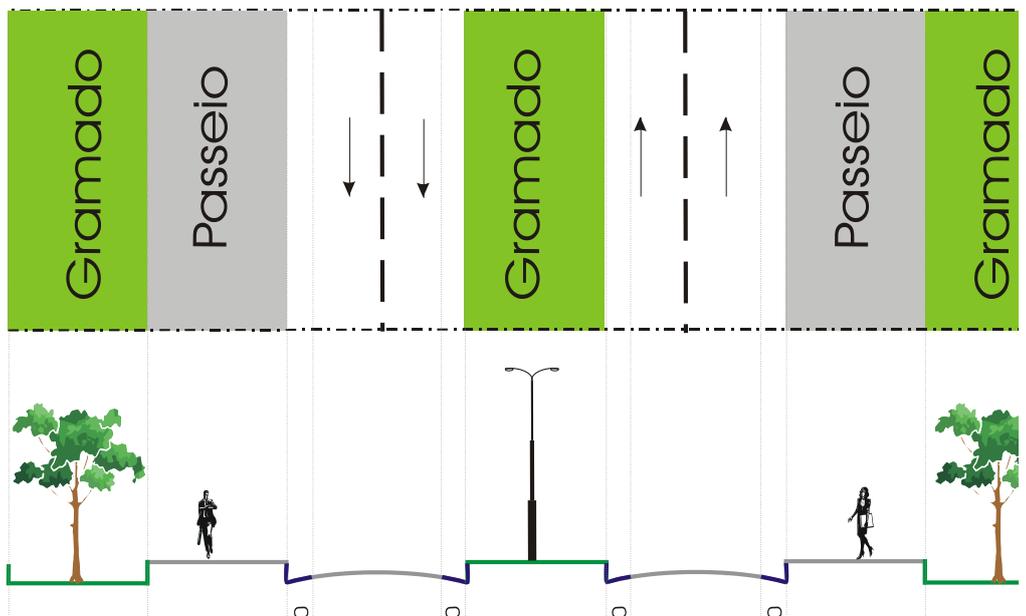
Art. 6º. De acordo com as funções e características essenciais que desempenharão, as vias públicas urbanas são assim classificadas:

- I - Rodovias (V-1);
- II - Vias arteriais (V-2) - destinadas, à circulação de veículos entre áreas distantes, ao acesso dos veículos à malha urbana, proveniente das rodovias, e à articulação geral entre os bairros;

VIA ARTERIAL DE 40 m DE LARGURA



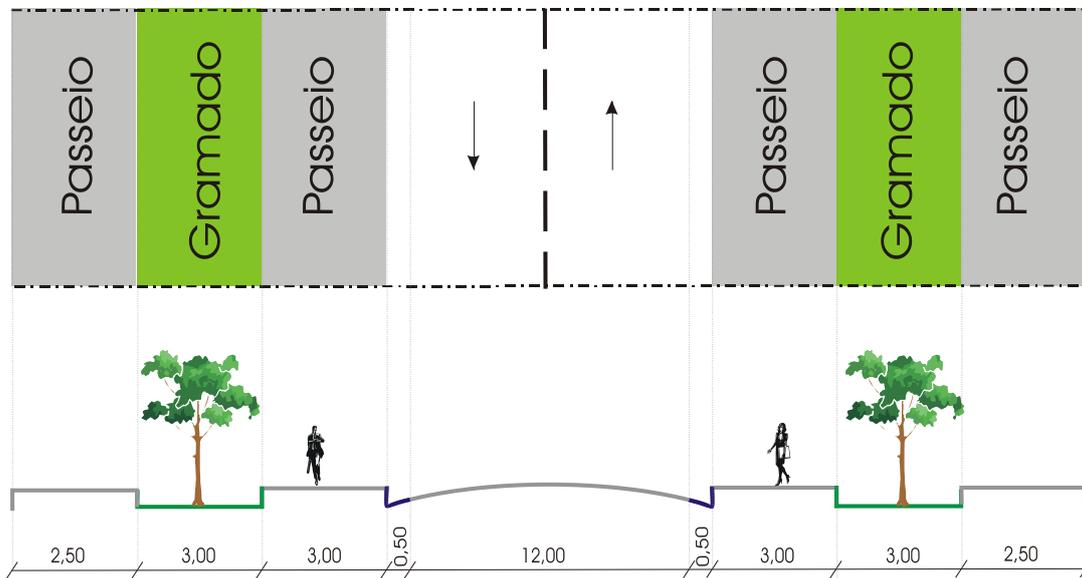
VIA ARTERIAL DE 30 m DE LARGURA





III - Vias Coletoras (V-3) - recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo;

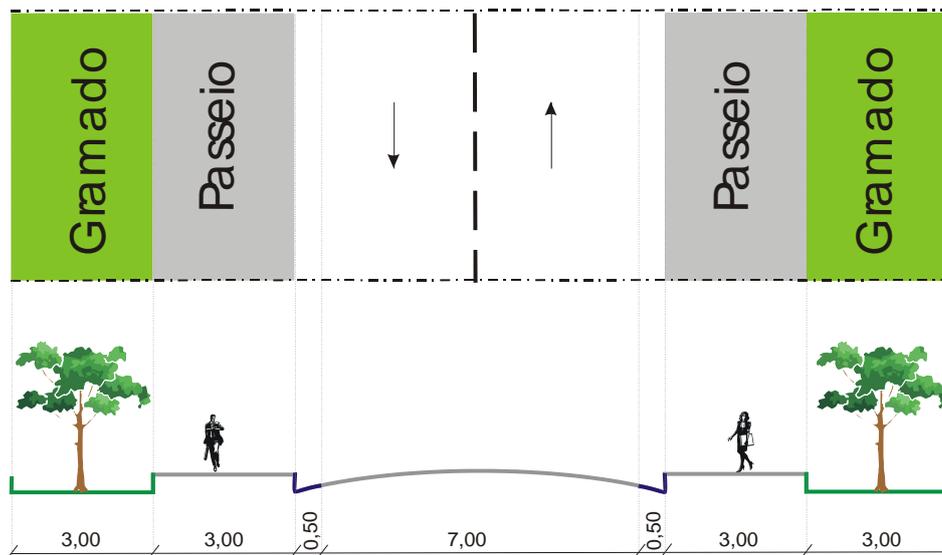
VIA COLETORA DE 30 m DE LARGURA



IV - Vias Secundárias (V-4) - ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

V - Vias Locais (V-5) - promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo, podendo ter seu término em *cul de sac*, a critério do órgão competente de planejamento;

VIA LOCAL DE 20 m DE LARGURA





Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

VI - Vias para Pedestres (V-6) - logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres;

VII - Ciclovias (V-7) - vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas.

§ 1º. As vias que compõem o Sistema Viário, conforme classificação mencionada neste artigo, encontram-se no mapa de hierarquização de vias, anexo I, mapa 4.

§ 2º. Os elementos morfológicos componentes dos perfis viários são apresentados nas figuras n. 01 e 02.

§ 3º. Quando permitido, o estacionamento, nas vias de sentido único, ocorrerá obrigatoriamente em apenas um dos lados.

§ 4º. Em vias de pista duplas, dotadas de canteiro central, deverão haver baías na lateral direita de cada uma delas.

Art. 7º A implantação de vias de pedestres e de ciclovias na Zona Central (ZC) será providenciada mediante realização de estudos minuciosos de tráfego pelo órgão competente e por profissional devidamente e capacitado para função dependerá, ainda, de tratamento urbanístico e equipamentos urbanos adequados, de forma a não impedir o acesso de veículos indispensáveis ao atendimento às propriedades ali localizadas, inclusive para carga e descarga.

Art. 8º A Secretaria de Planejamento Municipal, além das demais atribuições relativas ao planejamento e controle do sistema viário, trânsito e transportes, caberá:

I - propor melhorias no sistema viário urbano;

II - propor abertura ou prolongamento de vias, para melhor escoamento do tráfego, especialmente na zona central;

III - propor soluções para os cruzamentos com grande fluxo de tráfego, com conversão permitida à esquerda, e em locais onde haja conflitos;

IV - instituir sentido único de trânsito nas vias públicas que assim o exigirem;

V - proibir o trânsito de veículos de tração animal na zona central e ou disciplinar faixas horário para trânsito;

VI - estabelecer limites de velocidade, peso e dimensões, para cada via, respeitados os limites máximos previstos no regulamento do Código de Trânsito Brasileiro.

VII - fixar áreas de estacionamento de veículos;

VIII - determinar restrições de uso das vias ou parte delas, mediante fixação de locais, horário e períodos destinados ao estacionamento, embarque ou desembarque de passageiros e de carga e descarga.

IX - permitir estacionamentos especiais, devidamente justificáveis;

X - disciplinar a colocação de ondulações transversais no sentido de circulação dos veículos, em vias de trânsito local, bem como nas proximidades de escolas ou outros estabelecimentos de ensino, na forma em que dispuser o Código de Trânsito Brasileiro.

Parágrafo único – As Avenidas Sete de Setembro, Porto Velho e Dois de Junho, pelas suas características e importância dentro do sistema viário deverão seguir o seu traçado ao norte mantendo



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

a mesma largura de pista e de calçada, bem como as demais Avenidas de vital importância a mobilidade urbana.

SEÇÃO III

DO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO

Art. 9º O Plano de Transporte Coletivo Urbano do Município de Cacoal será regido pelas normas regulamentadoras estabelecidas em lei, além do que dispõe a Lei Orgânica do Município e este Capítulo.

Art. 10 O Sistema de Transporte Coletivo Urbano do Município de Cacoal será o de integração simples, com linhas Eixo, Radiais (centro-bairro) e Circulares/Interbairros.

§1º O planejamento de Transporte Urbano de Passageiro ocorrerá em conformidade com as características locais e com as tendências de expansão e ocupação da área urbana, identificando-se os pólos de captação de passageiros e os principais pólos de destino.

§2º O serviço regular e contínuo de condução de passageiros deverá ser efetuado por veículos automotores, com itinerários e horários previamente estabelecidos pelo órgão executor de trânsito e admitirá veículos convencionais e/ou alternativos com vistas à demanda.

Art. 11. O Sistema Viário Regional, a Malha Viária Urbana e os demais elementos pertinentes ficam estabelecidos e aprovados nos termos do mapa n.16 que é parte integrante do anexo I ao presente texto de Lei.

CAPÍTULO II

Do Uso do Solo

Art. 12. A disciplina de Uso do Solo dar-se-á através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à utilização, edificação e ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. O plano regulador de uso e ocupação do solo está apresentado na Parte III desta Lei.

Art. 13. O programa correspondente ao Uso do Solo engloba o conjunto de procedimentos de natureza técnica, legal e administrativa para viabilizar um processo de planejamento dinâmico, participativo, ancorado numa estrutura administrativa capaz de responder a estes objetivos.

§ único. As normas componentes a esta ordenação estão representadas nas tabelas do anexo II e no mapa n. 04.

CAPÍTULO III

Da Disciplina Ambiental e de Saneamento Básico

Seção I

Do Meio Ambiente

Art. 14. A disciplina ambiental estabelecida nesta lei tem como objetivo geral à valorização do patrimônio ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e a superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético.



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§1º O patrimônio ambiental abrange os patrimônios cultural e natural.

§2º Os espaços representativos do patrimônio ambiental devem ter sua ocupação e utilização disciplinada de forma a garantir a sua perpetuação, nos termos da Parte II.

Art. 15. São diretrizes gerais de disciplina ambiental:

I – a preservação de superfícies aquíferas, reservando-se sua utilização para fins paisagísticos, de lazer, para recreação e recuperação da mata nativa;

II – o monitoramento do uso de agrotóxicos por parte do órgão competente;

III - no processo de industrialização será priorizada a instalação de micro, pequenas e médias empresas potencialmente não poluidoras;

IV - o Município deverá providenciar medidas que visem a recuperação e o monitoramento das áreas agredidas por erosões na zona urbana e rural, responsabilizando os causadores;

V – a promoção de reflorestamento das matas galerias e de grotões depredadas do Município;

VI – a preservação das áreas “*non edificandi*” dentro do perímetro urbano, observando-se a legislação federal, estadual e municipal;

VII – o acompanhamento e o monitoramento de qualquer atividade que implique no uso da terra em toda a sua extensão;

VIII - no zoneamento urbano a localização de setores industriais levará em conta aspectos ambientais, indicadores dos sítios mais compatíveis, quais sejam:

a) sítios planos no topo dos divisores de água a fim de evitar contaminação do lençol subterrâneo;

b) sítios afastados de nascentes e cabeceiras de córregos, lagoas, várzeas e bordas de rios, respeitando as distâncias regulamentadas nas zonas de proteção ambiental deste plano.

IX – obrigatoriedade de estudo prévio de impacto ambiental para a localização do lixo industrial, conforme estabelecido no Código Ambiental do Município;

X - estabelecimento de políticas públicas com o escopo de reduzir a erosão acelerada nas encostas em desequilíbrio na área urbana;

XI – estabelecimento de disciplina e controle fluviométricos e pluviométricos, com vistas a preservação da bacia hidrográfica;

XII – estabelecimento de plano efetivo de monitoramento para preservação dos mananciais da bacia de captação de água para fornecimento de água potável, devendo o plano prever restrições de uso na área de entorno da bacia;

XIII – a apreciação por parte do CONDESA das obras que intervenham na paisagem;

XIV – elaboração de programa integrado de tratamento de resíduos sólidos, incluindo resíduos industriais, domésticos, hospitalares e de construção civil, a curtos e médios prazos;

XV – implementação de programas de educação ambiental objetivando a conscientização da população no sentido de evitar a deposição de lixo em locais inadequados, e sobre a importância da racionalização da utilização de recursos naturais e coleta seletiva dos resíduos, envolvendo as Secretarias da Educação, da Saúde e do Meio Ambiente;

XVI – implementação de programa de coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;

XVII - fiscalização da implantação, disposição e tratamento de resíduo sólido industrial, conforme disposto no Código Ambiental do Município;

XVIII – estabelecimento de políticas públicas visando implantação de áreas verdes na zona urbana considerando-se a diversidade de espécies arbóreas, de preferência nativas, para permitir o abrigo da avifauna;

XIX – estabelecimento de infra-estrutura de preparação das áreas verdes incluindo a arborização nos empreendimentos de novos loteamentos;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

XX - a implantação de indústrias potencialmente poluidoras fica condicionada a estudos ambientais, nos termos da legislação pertinente;

XXI - com o objetivo de monitorar as áreas sujeitas a enchentes, serão estabelecidos programas de desobstrução dos canais e replantação da mata galeria e obras de contenção de solos nas encostas com mais de 30% de declive ou em vias de desequilíbrio por processos erosivos, sendo defeso a realização de loteamentos e construções nestas áreas.

Art. 16. A elaboração de plano de emergência para as áreas de risco, ocorrerá no prazo máximo de 12 (doze) meses após a publicação desta Lei, visando corrigir ou minimizar os impactos e evitar o rompimento do equilíbrio nas áreas ainda relativamente preservadas, o qual abrangerá:

I - tipos de uso do solo nas encostas de forte declividade próximas aos canais fluviais (em torno de 15 graus ou 30%);

II - previsão de construção de parques, visando incorporar tais encostas ao espaço urbanizado;

III - a proibição de implantação de novos loteamentos em zonas *non ædificandi* com fiscalização do cumprimento da Legislação Ambiental, nos termos das Leis Federais e Estaduais e Código Ambiental Municipal;

IV - deverão ser canceladas as licenças dos loteamentos ainda não consolidados, situados em zonas proibidas, pela Legislação Federal, Estadual e por esta Lei, até 30 (trinta) dias após a promulgação desta Lei.

Art. 17. Com vistas as normas ambientais pertinentes, será implementado programa de restauração das matas ciliares do Município, ficando desde já fixadas as seguintes diretrizes geomorfológicas:

I - no caso de vale encaixado na estrutura em forma de garganta ou canal inserido entre rebordos de margens, sem planície aluvial, com ou sem mata galeria e independente da faixa de largura da área de mata, é fixada área *non ædificandi* nos termos do artigo 3º do Código Florestal e Lei Municipal;

II - no caso de leito fluvial com planície de inundação ampla, cuja largura exceda a largura estipulada pelo Código Florestal, e cuja planície de inundação é o leito maior do rio, periodicamente invadido pelas cheias e parte do aparelho fluvial que possui leito de vazante para vazão mínima, e leito normal que comporta vazão média (entre os rebordos de margens e o leito de maior inundação), fica vedado o parcelamento de terrenos sujeitos a inundação, situada à beira do curso d'água periodicamente invadida pelas cheias, ficando também vedada a implantação de equipamentos domésticos, industriais e agro-industriais na zona de entorno dos canais fluviais para a defesa da mata galeria.

Art. 18. A arborização da cidade dar-se-á com a utilização de mudas preferencialmente de espécies nativas, com porte adequado e diversificado para cada logradouro.

Art. 19. O plano de manejo aplicável às unidades de conservação será elaborado considerando, dentre outros elementos:

I - a manutenção do zoneamento ambiental;

II - a realização de obras de infra-estrutura para as atividades de educação ambiental.

Art. 20. Integra o patrimônio cultural, para efeitos desta Lei, o conjunto de bens imóveis de valor significativo - edificações isoladas ou não -, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens, assim como manifestações culturais - tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis -, que conferem identidade a estes espaços.

Parágrafo único. As edificações que integram o patrimônio cultural serão identificadas, nos termos de lei específica.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 21. Considera-se como zonas de preservação ambiental em sentido amplo as seguintes áreas de que trata o mapa n. 18 do anexo I:

I - ZPP - Zona de Proteção Permanente: são espaços territoriais onde se objetiva a preservação da flora, a fauna e belezas naturais, com utilização para objetivos de educação conservacionista, científicos e recreativos controlados. Áreas sob regulamento das diversas categorias de manejo;

II - ZPE - Zonas de Proteção Especial: áreas com fim de conservar ou melhorar as condições ecológicas locais;

III - ZRA - Zona de Recuperação Ambiental: Áreas em estágio significativo de degradação onde deverá se desenvolver ações visando a recuperação induzida ou natural do meio ambiente, com o objetivo de integrá-las em zonas de preservação permanente ou seja, são áreas reconhecidas como bens de interesse comum a todos os habitantes do município, é aplicável o artigo 3º parágrafo único, inciso I da Lei Federal 6766/79, onde ficam proibidos os parcelamento de terrenos sujeitos a inundações, situados próximos a cursos d'água, ficando também vedado a implantação de equipamentos domésticos, industriais e agroindustriais na zona de entorno dos canais fluviais;

IV - ZCE – Zona de Controle Especial: Áreas do município submetidas a normas próprias de controle e monitoramento ambiental, em função de suas características peculiares;

Parágrafo único. Integram, ainda, o patrimônio natural os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio de Cacoal indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

Art. 22. Para efeito desta Lei e para fins de especial proteção, considera-se:

I - nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

II - curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

III - faixas de proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

IV - árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação nos termos do Código Ambiental do Município.

Art. 23. A implementação de políticas públicas de proteção ambiental dar-se-á através de:

I - conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do patrimônio ambiental, os quais deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;

II - valorização do patrimônio ambiental como espaços diversificados na ocupação do território, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;

III - caracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos e, como tal, integrante do Programa de Espaços Abertos;

IV - promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização do consumo energético.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

V - aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural.

Seção II **Do Saneamento Básico**

Art. 24. É dever do Município, da coletividade e dos indivíduos, promover medidas de saneamento, respeitando, no uso da propriedade, no manejo dos meios de produção, no exercício de suas atividades, as ordens, as vedações e as interdições ditadas pelas autoridades competentes.

Art. 25. O Poder Executivo Municipal, através de seu departamento competente, em contato com o órgão responsável, elaborará sugestões, projetos ou programas de expansão da rede de distribuição de água e coleta de esgoto, com vistas a adequação das mesmas a este Plano Diretor e à superação das carências diagnosticadas.

Subseção I **Das águas, seu uso e do padrão de potabilidade**

Art. 26. Todo e qualquer sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário possuirá um responsável técnico devidamente habilitado e capacitado para a função.

Art. 27. Os projetos de sistemas de abastecimento de água obedecerão, obrigatoriamente, aos padrões de potabilidade e fluoretação estabelecidos pelo órgão sanitário competente, conforme a legislação pertinente.

Parágrafo único. As tubulações, peças e juntas utilizadas deverão obedecer às normas aprovadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 28. Todos os reservatórios públicos e privados de água potável receberão desinfecção e limpeza a cada seis meses, podendo esse prazo ser diminuído a critério da autoridade sanitária competente, devendo permanecer devidamente tampados.

Art. 29. Em caso de o abastecimento da edificação ocorrer através de poço, por falta da rede pública, sem prejuízo das demais normas técnicas aplicáveis, o mesmo será localizado em ponto elevado do lote e distante no mínimo 15m da fossa deste lote ou de outros, sendo, ainda, coberto com concreto ou madeira espessa com tampa removível para limpeza e desinfecção.

Subseção II **Dos esgotos sanitários**

Art. 30. Todo e qualquer sistema de esgotos sanitários, público ou privado, estará sujeito à fiscalização e controle do sistema municipal de vigilância sanitária em todos os aspectos que possam afetar à saúde pública, sendo defesa a ocorrência de despejos que contenham:

- I - substâncias inflamáveis ou que produzam gases inflamáveis;
- II - resíduos ou materiais capazes de causar obstrução, incrustações ou danos às instalações de coleta, transporte e tratamento de esgotos sanitários;
- III - substâncias que possam prejudicar os processos de tratamento.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 31. As águas residuárias de qualquer natureza ou origem serão coletadas e terão destino final através de instalações ou sistemas de esgoto sanitário com prévio tratamento por processo compatível com o corpo receptor, devendo satisfazer às seguintes condições:

- I - permitir coleta total de todos os resíduos líquidos;
- II - impedir a emissão de gases que possam poluir o ar;
- III - permitir fácil manutenção de seus dispositivos.

Art. 32. Onde houver rede pública de esgotos em condições de atendimento, todas as edificações novas ou já existentes devem ser obrigatoriamente ligadas à referida rede.

Parágrafo único. Toda edificação terá um conjunto de canalização e aparelhos sanitários que constituirá a instalação predial de esgoto sanitário.

Art. 33. As instalações prediais de esgoto sanitário cumprirão, além do disposto neste Plano e na Norma Técnica 19 da ABNT, às seguintes condições:

- I - não receber águas pluviais ou de drenagem de terreno, nem substâncias estranhas ao fim a que se destinam;
- II - ter os coletores e sub-coletores prediais diâmetro mínimo de 100 mm (cem milímetros), construídos na parte não edificada do terreno;
- III - as caixas de inspeção serão providas de tampa removível e à vista;
- IV - deverão dispor de sistema de ventilação para coletar e conduzir os gases para a atmosfera;
- V - possuir dispositivos de retenção de gorduras, óleos e graxas;
- VI - dispor de coleta de água de lavagem de pisos e banho por meio de ralo sifonado.

Art. 34. As edificações situadas em zonas não atendidas por coletor público de esgotos sanitários disporão de sistema de fossa séptica, com instalações complementares, para tratamento dos despejos domésticos.

Parágrafo único. Além do que determina este Plano Diretor e as normas técnicas da ABNT, as fossas sépticas devem atender às seguintes condições:

- I - receber todos os despejos domésticos;
- II - não receber águas pluviais ou outros despejos que comprometam a funcionalidade;
- III - ser construída com material durável e que assegure adequação ao fim a que se destinam;
- IV - ter facilidade de acesso, dada a necessidade periódica de remoção de lodo digerido;
- V - ser localizada em área livre do terreno e distante no mínimo 15m do poço de abastecimento, caso exista, e estar em ponto baixo do lote em relação aos mesmos.

Art. 35. O afluente de fossa séptica será disposto no solo, através de poço absorvente, valas de infiltração ou similares.

Art. 36. As instalações prediais de esgotos sanitários além do disposto neste Plano e em normas técnicas, devem obedecer às seguintes condições:

- I - é expressamente vedada a introdução, direta ou indireta de esgotos e outras águas servidas em conduto de águas pluviais e/ou nas vias públicas;
- II - é obrigatória a existência de dispositivos de lavagens, contínua ou intermitente, nos aparelhos sanitários;
- III - é obrigatória a instalação de dispositivos coletores de água no piso dos compartimentos sanitários, copas, cozinhas e lavanderias;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

IV - não serão permitidas as instalações de peças, canalizações e aparelhos sanitários que apresentem defeitos ou soluções de continuidade que possam ocasionar infiltrações, vazamentos ou acidentes;

V - é vedada a instalação direta ou indireta de água pluvial ou resultante de drenagem nos ramais prediais de esgotos;

VI - as instalações prediais de esgotos deverão ser suficientemente ventiladas e dotadas de dispositivos adequados para evitar refluxo de qualquer natureza.

CAPÍTULO IV **Do Planejamento Econômico**

Art. 37. O Plano Diretor tem como objetivo o estabelecimento de políticas que busquem a dinamização da economia da cidade, a melhoria da qualidade de vida e a qualificação da cidadania, através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, assim como a articulação com outras esferas de poder.

§1º A implementação de estratégias de progresso econômico dar-se-á através de:

I - valorização do papel de Cacoal como pólo agroindustrial, comercial e de prestação de serviços, consolidando sua imagem de pólo regional;

II - estímulo ao crescimento, à desconcentração econômica e à comercialização da produção local;

III - promoção da geração de postos de trabalho em sua relação com o lugar de residência;

IV - fomento à organização e à autopromoção de iniciativas empreendedoras;

V - fomento a atividades que valorizem a posição geográfica de Cacoal;

VI - promoção de condições favoráveis para produzir um melhor valor agregado à atividade rural;

VII - garantia de condições mínimas de abastecimento e de consumo a todos;

VIII - incentivo à produção e à socialização de conhecimento tecnológico;

IX - desestímulo a iniciativas de impacto ambiental destrutivo ou predatórias e de monocultura;

§2º O Poder Executivo poderá elaborar projeto, como parte do plano de progresso econômico, hierarquizando os projetos, visando a:

I - permanente estruturação urbanística de áreas comerciais tradicionais, pólos de comércio e serviços e formação de novas áreas comerciais;

II - critérios para localização de estabelecimentos comerciais de grande porte;

III - adequação do setor econômico a obras de reestruturação viária;

IV - adequação do setor econômico a normas ambientais.

Art. 38. Constituem o planejamento econômico:

I - o programa de dinamização da economia, que visa a promover o crescimento e a desconcentração econômica;

II - o programa de qualificação, que tem como principais metas a democratização do conhecimento técnico para os diversos tipos de atividades produtivas no Município, o incentivo a medidas que orientem para a visão de desenvolvimento sustentável nas empresas e a oferta de alternativas de atividades para a população de baixa renda;

III - o programa de desenvolvimento sustentável para a zona rural, que contemple, entre outras, ações e políticas de fomento à produção primária, de proteção ao patrimônio natural e de saneamento ambiental, com vistas à fixação das populações rurais, ao desenvolvimento de atividades de lazer e turismo e à qualificação das áreas habitacionais;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

IV - programa de incentivos a investimentos, o qual criará condições de competitividade e atração para estes.

Parágrafo único - Para viabilizar o programa previsto no inciso III deste artigo, o Município desenvolverá, no prazo de 1 (um) ano contado da data da publicação desta Lei, projetos especiais que visem a:

- I - cadastramento das propriedades rurais;
- II - cadastramento das propriedades com patrimônio natural a preservar;
- III - estímulo à melhoria da produtividade e rentabilidade das atividades agropecuárias.

CAPÍTULO V

Do Planejamento Urbano

Art. 39. O planejamento urbano de Cacoal volta-se a capacitação do Município para a promoção do seu desenvolvimento através de um conjunto de ações políticas e instrumentos de gerenciamento do solo urbano que envolvem a diversidade dos agentes produtores da cidade e incorporam as oportunidades empresariais aos interesses do desenvolvimento urbano como um todo.

Art. 40. O planejamento urbano efetivar-se-á através:

I - da promoção, por parte do Município, de oportunidades empresariais para o desenvolvimento urbano;

II - do estímulo e gerenciamento de propostas negociadas com vistas à consolidação do desenvolvimento urbano;

III - da implementação de uma política de habitação social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de unidades habitacionais de interesse social;

IV - da implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda, com incentivos e estímulos à produção de habitação.

V - da rearticulação da estrutura administrativa;

VI - de canais de participação como os Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, funcionalmente vinculadas ao desenvolvimento urbano da cidade, as Associações de Moradores e as Regiões de Gestão do Planejamento;

VII - dos instrumentos básicos do Plano Diretor;

VIII - do sistema de informações;

IX - do sistema de avaliação do desempenho urbano;

X - da definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano global e setorial, dos programas e projetos especiais;

XI - dos instrumentos e diretrizes apresentadas pela Lei 10.257/01, o Estatuto da Cidade;

XII - dos demais instrumentos de gestão.

Art. 41. Para a implementação da política habitacional de interesse social, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - a regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;

II - a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de moradias para as populações de baixa e média renda;

III - a redistribuição da renda urbana e do solo na cidade, recuperando para a coletividade a valorização decorrente da ação do Poder Público.

§1º No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- I - a regularização das áreas de manutenção de habitação de interesse social;
- II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de habitação de interesse social;
- III - o reassentamento e/ou a recuperação do ambiente degradado das áreas ocupadas em situação de risco;
- IV - o estímulo a ações conjuntas dos setores público e privado na produção e na manutenção de Habitação de Interesse Social;
- V - a aplicação dos instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade.

§2º A habitação é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a habitação de interesse social aquela destinada à população residente em núcleos de habitabilidade precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

§3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como demanda habitacional prioritária a parcela da demanda por habitação de interesse social destinada à população com renda familiar igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

Art. 42. Compõem o planejamento urbano:

I - realização de operações urbanas consorciadas, que busca promover intervenções que, pela multiplicidade de agentes envolvidos no seu processo de produção ou por suas especificidades ou localização, necessitam critérios especiais e passam por acordos programáticos estabelecidos com o Poder Público, tendo como referência os padrões definidos no Plano Diretor e com base nos institutos da Lei Federal n. 10.257/01;

II - programa de habitação de interesse social, que propõe a implementação de ações, projetos e procedimentos que incidam no processo de ocupação informal do solo urbano através da regulamentação, da manutenção e da produção da habitação de interesse social, viabilizando o acesso dos setores sociais de baixa renda ao solo urbano legalizado, adequadamente localizado, considerando, entre outros aspectos, áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, posição relativa aos locais estruturados da cidade, em especial os locais de trabalho, e dotado dos serviços essenciais;

III - Programa de gerenciamento dos instrumentos para o desenvolvimento urbano, inclusive os institutos jurídicos estabelecidos pela Lei Federal n.10.257/01, o qual busca gerenciar os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano, potencializar a aplicação dos instrumentos captadores e redistributivos da renda urbana, bem como sistematizar procedimentos para a elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos;

IV - programa de incentivos à habitação para baixa e média renda que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, financiamentos especiais, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda.

V - programa de participação da comunidade que busque a concretização de canais de participação, assegurando o espaço de deliberação sobre políticas de desenvolvimento;

VI - programa de sistematização de informações que busque disponibilizar informações para a gestão do desenvolvimento urbano, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade das informações produzidas;

VII - programa de educação ambiental que objetive dar suporte de comunicação e divulgação sobre as principais idéias e conteúdos do desenvolvimento urbano ambiental, com caráter educativo, objetivando uma adequada compreensão do tema e incentivando a cultura participativa no planejamento urbano;

VIII - avaliação do desempenho urbano que vise a descrever os elementos que propiciam avaliar a qualidade de vida urbana, bem como a aplicação das disposições do Plano Diretor.



Parágrafo único. As diretrizes espaciais básicas deste planejamento serão submetidas a audiência pública e regulamentadas por ato do Poder Executivo, nos parâmetros desta Lei.

CAPÍTULO VI **Do Zoneamento**

Art. 43. O zoneamento é o conjunto das diretrizes de ordenamento e parcelamento do solo urbano que subdivide a cidade de acordo com as características ambientais, fisiográficas e urbanas e define parâmetros para a ocupação do solo nessas zonas, indicando usos permitidos, altura das edificações, taxa de ocupação do terreno, área total da edificação, afastamentos das edificações e outros parâmetros.

Art. 44. A cidade de Cacoal, para efeito de ordenamento e uso do solo, divide-se em zonas urbanizáveis e zonas não urbanizáveis.

§1º Considera-se como zona urbanizável toda área adequada a receber infra-estrutura e equipamentos urbanos de forma a garantir o pleno exercício das funções sociais e de interesse público.

§2º. As zonas urbanizáveis, em conformidade com o mapa n. 19 que é parte integrante do anexo I, se subdividem em:

I – **Zonas de Comércio (ZC):** tratam-se das regiões da cidade que apresentam maior densidade de ocupação, maior tráfego de veículos, infra-estrutura mais desenvolvida e que se apresenta, hierarquicamente, mais importante para o município em termos de geração de renda, principalmente comércio e serviços;

II – **Zonas Residenciais (ZR's):** regiões predominantemente ocupadas por residências, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais.

III – **Zona de Comércio e Serviço de Bairro (ZCSB):** região onde predomina o comércio que atende a população local, tais como mercados, mercearias, padarias, pequenas lojas e afins;

IV – **Zona Industrial 1 (ZI):** região destinada a implantação de indústrias pouco ou não poluentes, conforme preconizado pela legislação ambiental;

V – **Área de Expansão Urbana (AEURB):** são áreas que, por suas características, são mais adequadas ao parcelamento e para as quais se pretende estender a urbanização;

VI – **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** trata-se de regiões destinadas à construção de habitações de interesse social, voltados especificamente para o assentamento de população de baixa renda e em situação de risco;

VII – **Zona de Comércio e Serviços de Apoio (ZCSA):** Trata-se do comércio existente nas margens da BR 364 que corta a cidade, são oficinas mecânicas e afins, lojas de auto-peças e revendedoras de automóveis, também restaurantes e bares;

VIII – **Zona Uso Misto (ZUM):** Trata-se de uma região que se apresenta muito diversificada, apresentando indústrias, residências e comércio atacadista, sem orientação específica quanto ao tipo de uso predominante.

IX – **Zona de Urbanização Específica (ZUE's):** Trata-se de uma região predominantemente residencial em área urbana ou de expansão urbana, com características de Condomínio Horizontal fechado.

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.



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§3º. O número de pavimentos, dimensões mínimas, taxa de ocupação, recuos e afastamentos correspondentes as zonas de que trata o parágrafo anterior estão determinadas em conformidade com a tabela n. 01 que é parte integrante do anexo ao presente texto de Lei.

§4º. Os **usos permitidos, tolerados, permissíveis e proibidos**, estabelecidos para as respectivas zonas de que trata o §2º, estão determinados na tabela de n. 03 do anexo II.

§5º. São consideradas zonas não urbanizáveis as áreas sujeitas a alagamentos e inundações, as faixas de preservação de rios e igarapés, as encostas com declividade acima de 30% (trinta por cento), as ilhas fluviais e as áreas de contenção estabelecidas por critérios técnicos de planejamento urbano.

§6º. Considera-se como Zona Rural aquela constituída por áreas destinadas às atividades primárias, bem como às atividades de reflorestamento.

§7º. Constituem princípios básicos do Zoneamento proposto:

I - a descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;

II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à adequação de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;

III - a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;

IV - o reconhecimento da cidade informal, através de uma política que envolva o interesse social;

V - a estruturação e a qualificação ambiental, através da valorização do patrimônio natural e cultural e do estímulo à produção primária sustentada.

§ 8º. Ficam revogadas as disposições contidas na Lei 074/PMC/85 - Lei de Zoneamento do Município de Cacoal, que disciplina o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município, no que contrariar os dispositivos acima elencados.

CAPÍTULO VII

Dos Elementos Estruturadores do Zoneamento Urbano

Art. 45. São Elementos Estruturadores do Zoneamento Urbano:

I - Eixo Central;

II - Eixo de Centralidade;

III - Eixo de Expansão Urbanística.

§1º. Eixo Central é a área de urbanização compreendendo a Av. Sete de Setembro, Av. Porto Velho, Av. São Paulo, Av. Dois de Junho, Av. Belo Horizonte, Av. Cuiabá, desenvolvendo-se como um espaço de diversidade comercial, que contém equipamentos públicos e privados, instituições financeiras e concentração de áreas e bens de interesse cultural.

§2º. Eixo de Centralidade é o espaço definido por vias estruturadores principais com o objetivo de:

I - Tornar mais eficiente o sistema de transporte urbano com a criação de novas alternativas de circulação;

II - Caracterizar um espaço onde se estimule a diversidade de usos, a fim de propiciar às áreas residenciais vizinhas o atendimento de suas necessidades;

III - Estimular prioritariamente a densificação visando a orientar estrategicamente a ocupação do solo;

IV - Estruturar uma rede de pólos comerciais multifuncionais, formando centros de bairro que visem a atender à população em suas necessidades de bens, serviços e empregos.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§3º. Eixo de Expansão é o espaço definido por vias estruturantes que orientam e determinam a direção de crescimento urbanístico do município e é identificável no mapa de n. 16.

CAPÍTULO VIII Das Zonas de Uso

~~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 e deverão respeitar os recuos referentes as zonas a que o terreno pertence. As habitações coletivas deverão ser exclusivamente residencial, e também respeitar os recuos referentes as zonas a que o terreno pertence, não podendo ocupar as divisas do terreno mesmo quando não houver aberturas (frontal e lateral) nestas Zonas deverão ser respeitados as tipologias diferenciadas do art. 47 quanto a PGT, GRN, GRD e PGR, e quando necessário fazer o estudo de impacto de vizinhança.~~

~~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** – zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural e lazer, representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional;~~

~~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)** corresponde 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 nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei Federal 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, o qual apresenta as seguintes limitações urbanísticas:~~

~~§ 1º. Sobre a zona de urbanização específica poderá ser elaborado unicamente um projeto contendo um condomínio fechado, para fins residenciais e de lazer, obedecidas a legislação vigente e, ainda as seguintes determinações:~~

~~— I – O perímetro do condomínio será totalmente cercado com muro, e com portaria de acesso controlado;~~

~~— II – Serão implantados áreas de uso comum destinadas exclusivamente à recreação e à prática de esportes;~~



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

— III — Serão preservadas as áreas de matas nativas existentes, 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;

— IV — Qualquer reflorestamento só poderá ser feito utilizando árvores nativas da região;

— V — O acesso a essa zona de urbanização será obrigatoriamente pavimentado com asfalto, conforme diretriz expedida pelo município, a expensas do empreendedor, compreendido como acesso e trecho entre a portaria de acesso ao empreendimento e a via pública existente;

— VI — Os terrenos terão área mínima de 1.000,00m² (um mil 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;

VII — o sistema de iluminação pública, bem como toda a rede de telecomunicações, de qualquer espécies e natureza, serão totalmente subterrâneas;

— VIII — Recuo frontal mínimo de 6,00 metros (seis metros) além da divisa interna do lote e recuos laterais de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros);

— IX — É vedada a edificação de muros, grades ou cercas frontal e laterais até o limite de recuo frontal;

— X — Será permitida a edificação em no máximo dois pavimentos;

— XI — A taxa de ocupação máxima será de 50% (cinquenta por cento) e coeficiente de aproveitamento máximo em cada lote será de 1 (um);

— XII — As edificações atenderão às normas e posturas municipais aplicadas às edificações localizadas na área de urbanização específicas, obedecendo aos parâmetros da regulamentação;

XIII — Na aprovação dos projetos específicos do parcelamento do solo nesta zona de urbanização específica aplicar-se-ão, no que couber, as disposições contidas na Lei de Parcelamento e Uso do Solo Municipal;

— XIV — 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;

— XV — 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. 65 desta Lei.

XVI — o planejamento, a construção e manutenção da infra estrutura da zona de urbanização específica aqui criada, compreendendo 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, respeitando as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, atendendo o princípio da legalidade.

— XVII — 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.

VIII- Área de Urbanização Específica 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;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- ~~e) 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.~~
- ~~As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:~~
- ~~a) 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;~~
- ~~b) 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.~~
- ~~e) 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 50% (cinquenta 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 Residencial 1 (ZR1); nos demais casos, 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 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.~~
- ~~I – Caso os proprietários desejem modificar estas frações, a licença concedida será revogada, precedida de novo processo de aprovação de condomínio.~~
- ~~II – Na aprovação do condomínio será respeitado o sistema viário constante da planta da cidade, bem como suas futuras projeções.~~
- ~~§ 6º. Quando os acessos às moradias terminarem em bolsão de retorno, este terá no mínimo, 15,00(quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.~~
- ~~O terreno, no lote ou em parte, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que a parcela mantenha as dimensões mínimas estabelecidas para diferentes zonas definidas na Lei de Zoneamento, e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este código.~~

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



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

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 implantados 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;



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- 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 devera 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 especifica aplicar-se-ão, no que couberem, as disposições contidas na Lei de Parcelamento e Uso do Solo Municipal;
- p) Às áreas de uso comum para circulação deverá ter largura mínima de:
- a) 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;
 - b) 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.
 - c) 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 especifica fica sujeita a outorga onerosa equivalente a 15,00% (quinze por cento) do preço da área total da zona de urbanização especifica 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



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

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 pública 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 Específica 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.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§ 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. 46 alterado pela lei 2807/2011)

Art. 47. Os usos determinados simultaneamente por esta lei e pelo Código de Posturas do Município, quanto aos efeitos que produzem no ambiente, são classificados em:

I – Pólo Gerador de Tráfego (PGT) é o local que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos, representado pelas seguintes atividades:

01	<i>estabelecimentos de comércio ou serviço, geradores de tráfego pesado, quando predomina a movimentação de caminhões, ônibus e congêneres;</i>
02	<i>estabelecimentos de posto de abastecimento de combustíveis com mais de duas bombas de óleo diesel;</i>
03	<i>estabelecimentos de companhia transportadora ou estabelecimentos de distribuidora de mercadoria, de mudança e congêneres, que operem com frota de caminhões;</i>
04	<i>estabelecimentos de entreposto, depósitos ou armazéns de estocagem de matéria-prima;</i>
05	<i>Estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais brutos, como sucata, materiais de construção e insumos agrícolas;</i>
06	<i>estacionamentos de ônibus;</i>
07	<i>instituições ou estabelecimentos de comércio ou serviço geradores de tráfego intenso, onde predomina a atração ou geração de grande quantidade de veículos leves, ou transporte pessoal, considerando as áreas de estacionamento, conforme determina o artigo 51 desta lei;</i>
08	<i>estabelecimentos de comércio de serviço de grande porte, tais como supermercados, “shopping centers”, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados, varejões e congêneres;</i>
09	<i>locais de grande concentração de pessoas, tais como salas de espetáculos, centros de con-</i>



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

	<i>venções, estádios e ginásios de esportes, locais de culto religioso, estabelecimentos de ensino, universidades, faculdades e congêneres;</i>
10	<i>escolas especiais, escolas de línguas e cursos profissionalizantes, inclusive academias de ginástica ou esportes e congêneres;</i>
11	<i>estabelecimentos destinados a hotel ou apart-hotel;</i>
12	<i>agências bancárias;</i>
13	<i>estabelecimentos de serviços de saúde, inclusive prontos socorros e laboratórios de análises;</i>
14	<i>estabelecimentos destinados a reparo e pintura de veículos.</i>

II – Gerador de Ruído Noturno (GRN) é o estabelecimento de comércio, serviços ou instituição que, pela sua atividade, gere sons ou ruídos no horário compreendido entre as 22 horas e as 6 horas do dia seguinte, representado pelas seguintes atividades:

01	<i>bares com música, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;</i>
02	<i>salões de baile, salões de festas, locais de ensaio de escola de samba e congêneres;</i>
03	<i>campos de esportes, edifícios para esporte ou espetáculo;</i>
04	<i>locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna.</i>

III – Gerador de Ruído Diurno (GRD) é o estabelecimento de comércio, serviços ou instituição, com atividade que gere sons ou ruídos no horário das 6 horas às 22 horas, representado pelas seguintes atividades:

01	<i>estabelecimentos com atividade de serralheria, carpintaria ou marcenaria que utilizem serra elétrica e similar;</i>
02	<i>estabelecimentos de comércio de discos, fitas e congêneres desprovidos de cabine acústica;</i>
03	<i>estabelecimentos de clínica veterinária, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres;</i>
04	<i>estabelecimentos destinados a reparo e pintura de equipamentos pesados ou de veículos automotores.</i>

IV – Pólo Gerador de Risco (PGR) é a atividade que pode representar risco para a vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e congêneres, principalmente:

01	<i>Pedreiras;</i>
02	<i>campos de tiro e congêneres sem as condições adequadas das normas de segurança;</i>
03	<i>estabelecimentos de depósito ou lojas com estoque de material explosivo, GLP, tóxico, inflamável e elemento radioativo em volume superior ao recomendado pelas normas técnicas dos órgãos competentes.</i>

PARTE II DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

TITULO I Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 48. Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), o qual tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ainda:



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor;
- II - promover, através de seus representantes, debates, audiências ou consultas públicas sobre os planos e projetos que tenham pertinência com o Plano Diretor;
- III - propor, discutir e deliberar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano ambiental;
- IV - receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;
- V - propor ao órgão competente a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;
- VI - instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDU, podendo-se valer de órgãos componentes da Administração, bem como de colaboradores externos;
- VII - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;
- VIII - propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano para o Município;
- IX - aprovar estudos de impacto de vizinhança, bem como indicar alterações que entender necessárias;
- X - aprovar os estoques construtivos de solo criado para fins de outorga onerosa do direito de construir;
- XI - aprovar a metodologia para definição do valor do solo criado;
- XII - aprovar os valores semestrais do solo criado;
- XIII - aprovar os planos de aplicação dos recursos do solo criado destinados para o desenvolvimento urbano, prioritariamente à política habitacional;
- XIV - elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;
- XV - informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;
- XVI - estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;
- XVII - aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;
- XVIII - monitorar a aplicação do PLANO DIRETOR com vistas à melhoria da qualidade de vida;
- XIX - promover, a cada gestão administrativa, uma Conferência Municipal de Avaliação do PLANO DIRETOR, sendo que a primeira deverá ocorrer no segundo ano após a publicação desta Lei.

Art. 49. ~~O CMDU compõe-se de 07 (sete) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:~~

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

~~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, 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 representante do Poder Executivo Municipal, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.~~



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

~~IV – 02 representantes da Secretaria Municipal de Planejamento ligado a área de urbanismo.~~

~~§1º. Os representantes de que trata o inciso II serão eleitos na Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor de que trata o inciso XIX do artigo anterior.~~

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

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. 49 alterado pela lei 2807/2011)

TÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I

Dos Instrumentos Básicos

Art. 50. O planejamento do desenvolvimento do Município dar-se-á através do Plano Diretor e compreende os seguintes instrumentos básicos:



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- I - Objetivos de Desenvolvimento Urbano;
- II - Programas de governo e gestão pública;
- III - Plano Plurianual.

CAPÍTULO II

Dos Mecanismos de Participação na Gestão, de Informação e de Avaliação

Art. 51. Além da participação global da comunidade na gestão do planejamento urbano através do CMDU, fica assegurada a participação comunitária através de canais permanentes de interação com o Poder Público nos termos do artigo 43 do Estatuto da Cidade e na forma do regulamento.

Art. 52. O sistema de informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não-governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento urbano do Município.

Art. 53. Fica criado o Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano, instrumento de suporte à decisão que propicie ao Executivo Municipal as avaliações necessárias, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. Serão objetos do Sistema de Avaliação de Desempenho Urbanos:

- I - a avaliação da implantação de atividades ligadas ao Plano Diretor;
- II - a avaliação da implantação de empreendimentos de impacto;
- III - o monitoramento do desenvolvimento urbano;
- IV - a elaboração de estudos de impacto de vizinhança.

Art. 54. O monitoramento do desenvolvimento urbano dar-se-á pelo acompanhamento permanente do crescimento da cidade, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação urbanística, visando à melhoria da qualidade de vida.

§1º. O Município utilizará, para o monitoramento do desenvolvimento urbano, os parâmetros referentes a infra-estrutura, estrutura e ambiente.

§2º. São unidades de monitoramento:

- I - as zonas;
- II - os bairros;
- III - os quarteirões.

§3º. O Poder Executivo publicará semestralmente descrição das condições de desenvolvimento da cidade no Diário Oficial de Cacoal, ou em documento específico, a ser amplamente divulgado, com prioridade para os representantes de associações de bairros e de moradores do Município.

TÍTULO III

Dos Instrumentos de Regulação para a Intervenção no Solo

~~**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:~~

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: **(Alterado pela lei 2807/2011)**

- I - normas de uso e ocupação do solo;
- II - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- III - tributação e incentivos;
- IV - desapropriação com pagamento em títulos;
- V - usucapião especial de imóvel urbano;
- VI - direito de superfície;
- VII - direito de preempção;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operações urbanas consorciadas;
- X - transferência do direito de construir;
- XI - estudo de impacto de vizinhança;
- XII - monitoramento da densificação;
- XIII - limitações administrativas;
- XIV - zonas especiais de interesse social;
- XV - unidades de conservação em sentido amplo.

§ 1º. Os locais passíveis de aplicação dos institutos jurídicos de intervenção estão representados graficamente no mapa n. 17 do anexo I.

§ 2º. Não serão passíveis de regularização, além de outras situações estabelecidas em lei, as edificações que estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles, e que estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de alta tensão.

CAPÍTULO I

Da Ocupação e Uso do Solo

Art. 56. O Uso e Ocupação do Solo é definido em função das normas relativas a densificação, regime de usos, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico, nos termos da Parte III desta lei e em conformidade com os anexos.

CAPÍTULO II

Da Tributação

~~**Art. 57.** Nos termos da legislação federal, em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do 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. 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. *(Alterado pela lei 2807/2011)*

CAPÍTULO III

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 58. Nos termos da legislação federal, decorrido cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública na forma do artigo 72.

CAPÍTULO IV

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 59. Nos termos da legislação federal, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º. Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 60. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, nos termos do Estatuto da Cidade.

§1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§2º. A sentença declaratória de usucapião especial coletiva de imóvel urbano servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º. O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§4º. As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

CAPÍTULO V

Do direito de superfície

Art. 61. Nos termos da legislação federal, 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. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida esta legislação urbanística.

§2º. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§3º. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à 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.

§ 4º. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 62. 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 à oferta de terceiros.

Art. 63. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 64 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.

CAPÍTULO VI

Do direito de preempção

Art. 65. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. As áreas em que incidirá o direito de preempção e as respectivas finalidades estão determinadas no mapa n. 17 do anexo I desta Lei, com prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 66. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

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 ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 67. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preços, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local, edital de aviso de a notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO VII

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e ou de Alteração de Uso

Art. 68. Outorga onerosa do direito de construir (OODC) é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, para os seguintes fins:

I - edificação em índice superior ao gabarito máximo básico adotado para a área, utilizando-se de estoques construtivos públicos ou a critério da administração;

II – alteração de uso do solo;

§1º. As vendas de estoques construtivos serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo, em caso de se constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação do solo criado, ou mesmo quando se verifique a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos para o local.

§2º. Esta lei estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança e a contrapartida do beneficiário.

I – O valor a ser pago pelo solo criado será calculado pela multiplicação da quantidade do metro quadrado a serem edificados, que excederem a área da altura máxima de edificação de acordo com a tabela do zoneamento, pelo valor do metro quadrado do terreno no mercado imobiliário, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VC = VE \times VT$$

VC = valor da contrapartida a ser pago;

VE = valor da área total em metro quadrado excedente;

VT = valor do metro quadrado do terreno no mercado imobiliário.

§3º. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do Art. 66 desta Lei.

§ 4º. A outorga onerosa de alteração de uso poderá ser concedida, na forma de legislação aplicável, em toda área urbana de Cacoal.

§ 5º. As áreas referidas no caput, para fins de outorga do direito de construir são: as determinadas no Anexo II tabelas 01 e 02 Do Zoneamento e outras áreas que o conselho municipal de desenvolvimento urbano definir através de resolução específica.

§6º. Os processos de consulta prévia e licença de construção em andamento e não finalizados antes da vigência do Plano Diretor, deverão enquadrar-se às normas aqui estabelecidas.

Art. 69. A solicitação de OODC ou de Alteração de Uso deverá ser apresentada pelo requerente no ato do pedido do licenciamento da obra ou de alteração de uso, acompanhada dos documentos exigidos pelas normas municipais e dos seguintes estudos:



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- I-Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigível pela lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II- Estudo de impacto ambiental (EPIA) quando exigível pela legislação ambiental.

Art. 70. A OODC ou de Alteração de Uso deverá ser efetivada pela secretaria municipal de planejamento, com base no parecer de comissão técnica de Planejamento e Controle Urbano, através de profissional habilitado e capacitado.

§ 1º. O parecer técnico referido no *caput* deverá conter minimamente:

- I-As diretrizes urbanísticas que orientam a análise do pedido da concessão;
- II-Justificativa técnica das medidas compensatórias estipuladas para o empreendimento, relativas à mobilidade urbana, à qualificação ambiental e à estruturação de uso e ocupação do solo;
- III-Cálculo do valor da contrapartida pelo beneficiário, conforme as determinações expressas nesta Lei.

§ 2º. As medidas compensatórias previstas no inciso II do § 1º deste artigo deverão considerar as diretrizes do Plano Diretor Urbano e Ambiental de Cacoal e os demais instrumentos municipais específicos, no que couber.

§ 3º. A OODC ou de alteração de uso poderá ser parcelada, por solicitação do interessado, em até 12 parcelas, tendo valor mínimo de 50 UFCs, ficando a concessão do habite-se da edificação condicionada ao cumprimento integral das medidas compensatórias, que serão determinadas por ato do Poder Executivo no processo de aprovação de projeto.

Art. 71. Será facultada a concessão simultânea de OODC ou de Alteração de Uso sobre um mesmo imóvel, devendo o Poder Executivo Municipal estabelecer os valores de contrapartida, assim como as condições e as medidas compensatórias aplicáveis à cada outorga.

Parágrafo único - No caso referido no *caput*, o requerente deverá efetuar o pagamento equivalente ao somatório entre o valor da contrapartida do Direito de Construir e o valor calculado para o pagamento da contrapartida da alteração de uso, devendo ser respeitado o disposto do § 3º do art. 80.

Art. 72. O valor da contrapartida referente à OODC será equivalente ao excedente da área projetada para a edificação sobre a área total edificável sendo esta calculada com base no número de pavimentos de cada zona específica.

Da alteração de Uso

Art.73. A Outorga Onerosa de alteração de Uso poderá ser concedida pelo Poder Executivo Municipal para imóveis localizados na área urbana de Cacoal quando o uso requerido e/ou classificação da atividade não for permitido pela legislação urbanística, desde que:

I-A alteração pretendida não apresente características desfavoráveis ao ordenamento do uso e da ocupação do solo, à mobilidade urbana e à qualificação ambiental.

II- Possam ser executadas medidas mitigadoras capazes de corrigir efeitos indesejáveis, quando a alteração do uso implicar na instalação de atividades que acarretem negativos impactos ambientais e urbanos.

Parágrafo único-A Outorga Onerosa de Alteração de Uso poderá ser concedida para edificações existentes ou para edificações a serem construídas.

Art. 74. No processo de Avaliação para Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o Poder Executivo Municipal deverá considerar os seguintes aspectos:

- I- Quanto às normas urbanas:



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- c) as diretrizes expressas nesta Lei quanto à mobilidade urbana, à qualificação ambiental e ao uso e ocupação do solo;
 - d) as indicações feitas no Plano de Saneamento e Drenagem;
 - e) as diretrizes expressas no Código Ambiental de Cacoal.
- II- Quanto às características e as repercussões do uso pretendido para o imóvel:
- a) os incômodos a serem causados à vizinhança;
 - b) o potencial de risco à segurança dos vizinhos e da cidade;
 - c) os negativos impactos ambientais e urbanos;
 - d) a geração de tráfego e/ou outros prejuízos à mobilidade urbana.

Art.75. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV exigido para a aprovação de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nos termos previstos nesta Lei, deverá conter documento registrado em cartório que apresente manifestação pública favorável à alteração de uso pretendida, com a anuência de mais de 50% (cinquenta por cento) dos moradores dos imóveis localizados nas imediações do imóvel que terá o uso alterado.

Parágrafo Único – É atribuição da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano a indicação e determinação da área a ser considerada no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme as determinações desta Lei, examinando:

- I - O porte do uso e da atividade a ser instalada;
- II- A localização do Imóvel e os impactos do uso pretendido na circulação e acessibilidade urbana;
- III- Os impactos ambientais urbanos decorrentes da implantação do uso da concessão.

Art. 76. Os benefícios obtidos com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso serão informados à Câmara Municipal de Cacoal para conhecimento público, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação do ato de aprovação da concessão.

Art. 77. Os valores da contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverão ser calculados de acordo com o art. 68.

Parágrafo Único – O órgão municipal de planejamento urbano será responsável pelo parecer técnico que definirá o valor da contrapartida e as condições para a outorga, a ser encaminhado ao órgão municipal de controle urbano e posterior a aprovação por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO VIII

Das operações urbanas consorciadas

Art. 78. Lei municipal específica, baseada neste plano diretor, poderá delimitar áreas para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 79. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º. Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º. A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 80. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º. Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

CAPÍTULO IX

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 81. Denomina-se Transferência do Direito de Construir a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas:

- I – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - a preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – a servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

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

~~§ 2º. O direito de construir a transferir 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 Diário Oficial de Cacoal.~~

§ 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*.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§ 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.

(Alterado pela Lei 2807/2011)

Art. 82. A Transferência do Direito de Construir pode ocorrer nos limites da macrozona onde se situa o imóvel, desde que não sejam ultrapassados os patamares máximos de densificação.

§1º. Os equipamentos urbanos ou comunitários, cujo potencial construtivo é passível de transferência, são todos aqueles que têm relevância para o interesse público e bem estar coletivo, tais como:

- I - praças e parques municipais;
- II - equipamentos municipais de ensino, infraestrutura administrativa, de saúde, de transporte e de lazer e cultura;
- III - equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

§2º. A Transferência do Direito de Construir observará os limites estabelecidos para o solo criado.

§3º. A Transferência do Direito de Construir para áreas, lugares e unidades de interesse cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.

§5º. A Transferência do Direito de Construir poderá ocorrer excepcionalmente fora da macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.

§6º. O Poder Executivo publicará no Diário Oficial de Cacoal a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Transferência do Direito de Construir, garantindo-se aos projetos protocolados no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data dessa publicação a utilização dos índices adquiridos.

CAPÍTULO X

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 83. Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependem de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal serão determinados de acordo com lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

Art. 84. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 85. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO XI **Do Monitoramento da Densificação**

Art. 86. O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por zona, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único. Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

- I - densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;
- II - densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

CAPÍTULO XII **Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas Especiais**

Art. 87. São equipamentos urbanos públicos ou privados:

- I - os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infra-estrutura urbana, cemitérios, administrativos de uso comum e especial);
- II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);
- III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

§1º. Quando o equipamento urbano estruturar o espaço ou constituir marco referencial da população, é identificado no modelo espacial como uma área especial.

§2º. O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter adequada distribuição das atividades governamentais no território, com vistas a propiciar melhor atendimento da população.

§3º. O Município estabelecerá zoneamento para as redes aéreas e subterrâneas, no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infra-estrutura urbana, estabelecendo faixas e profundidades de utilização para cada um deles.

SEÇÃO I **Das Áreas Especiais de Interesse Institucional**

Art. 88. As áreas especiais de interesse institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido na Parte III e nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO II **Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico**

Art. 89. As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico dividem-se em:

- I - áreas especiais de interesse social;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- II - áreas urbanas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias;
- III - áreas de contenção ao crescimento urbano;
- IV - áreas de revitalização.

SUBSEÇÃO I Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 90. As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de habitação de interesse social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

~~I - áreas de assentamentos de população de baixa renda, sendo a elas aplicável o regime de Concessão de Direito Real de Uso, nos termos do Decreto-Lei Federal n. 271/67, quando se tratar de bens públicos municipais;~~

I - áreas de assentamentos de população de baixa renda, sendo a elas aplicável o regime de outorga de título de domínio, nos termos da Lei Municipal n. 10/PMC/1983, quando se tratar de bens públicos municipais;

II - Loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 2º deste artigo;

III - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§1º. As áreas referidas nos itens I e II poderão integrar os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de habitação de interesse social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§2º. Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

Art. 91. As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo ocupadas na forma dos incisos I e II do artigo anterior, somente serão objeto de processo de desafetação se:

I - o índice de área verde por habitante for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima dos parâmetros desejados, conforme laudo técnico elaborado pelo órgão competente;

II - a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.

Art. 92. As áreas especiais de interesse social serão definidas através de um processo gradativo e permanente, observando-se que a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação - e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação.

§1º. A regularização de loteamento, bem como a instituição de áreas especiais de interesse social para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§2º. O proprietário de imóvel que pretenda construir habitação de interesse social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição de operação urbana consorciada, devendo-se definir:

I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§3º. Será garantida, na forma do regulamento, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas no processo de identificação, delimitação e detalhamento das áreas de especial interesse social.

SUBSEÇÃO II

Das Áreas Urbanas de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias

Art. 93. As áreas urbanas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias são os locais identificados como imóveis urbanos de prioritária adequação de seu aproveitamento.

§1º. Considera-se subutilizado imóvel sem destinação específica ou utilizado em dissonância com a respectiva zona em que está situado ou, ainda, em desacordo com o estabelecido neste Plano Diretor ou em legislação dele decorrente.

§2º. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação de utilizar, edificar ou parcelar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§3º. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§4º. Os prazos para o cumprimento da obrigação serão de:

I – 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

III – 2 (dois) anos, a partir do início das obras, para sua conclusão.

§5º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional e nos termos do regulamento, será considerada a conclusão em etapas de 2 (dois) anos cada, em um total de 6 (seis) anos, a contar do início das obras, devendo o projeto aprovado compreender o empreendimento como um todo.

§6º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art.94 nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 94. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos ou não sendo cumpridas as respectivas etapas, ambos previstos no artigo anterior, 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.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano corresponderá ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, de forma subsequente, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 95. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da lei.

§1º. Os títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal, serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º. O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do artigo 83 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 83 desta Lei.

SUBSEÇÃO III

Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano

Art. 96. Áreas de contenção ao crescimento urbano são locais cuja ocupação poderá acarretar comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação nos termos do §5º do artigo 44.

§1º. Nas áreas de contenção ao crescimento urbano ficam vedados, temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição da mesma.

§2º. As áreas de contenção estão identificadas no mapa de n.15 do anexo I.

SUBSEÇÃO IV

Das Áreas de Revitalização

Art. 97. São áreas de revitalização:

I - os setores urbanos que, pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;

II - áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e à reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas.

Art. 98. As Áreas de Revitalização serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano, observado o disposto no artigo 47 e seguintes.

PARTE III

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 99. O uso e a ocupação do solo no território de Cacoal será disciplinado através do regime urbanístico, do traçado do PLANO DIRETOR e acompanhado através de monitoramento.

TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 100. São normas gerais do regime urbanístico de uso e ocupação do solo:

I - o zoneamento, com seus parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e estruturalmente multacentralizado, articulado por eixos de atividades múltiplas assegurando a acesso fácil às conveniências urbanas e aos seus habitantes;

II - o poder público municipal agirá diretamente na implantação urbana multacentralizada de equipamentos sociais, sustentabilidade econômica e áreas verdes;

III - nas construções a serem aprovadas no Município serão exigidas as taxas máximas de ocupação do solo discriminadas na Tabela do Zoneamento, anexa a esta Lei.

IV - obrigatoriedade, em todo e qualquer empreendimento situado em terreno com área superior a 1.000 (mil) m², da existência de obras de escoamento e absorção de águas pluviais.

Art. 101. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

§1º. O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§2º. As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

§3º. O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme estabelecido no Código Ambiental, e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água, sendo que, neste caso, observará:

I - faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II - faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§4º. Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

§5º. O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

Art. 102. Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

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



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Parágrafo único. O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos pelo Município. *(Alterado pela lei 2807/2011)*

CAPÍTULO I Do Regime das Atividades

Art. 103. A tabela n. 05 do anexo II define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas conforme tabela n. 04.

Parágrafo único. Os aumentos de porte serão objeto de análise caso a caso, observando as condições definidas na legislação.

CAPÍTULO II Dos Dispositivos de Controle das Edificações

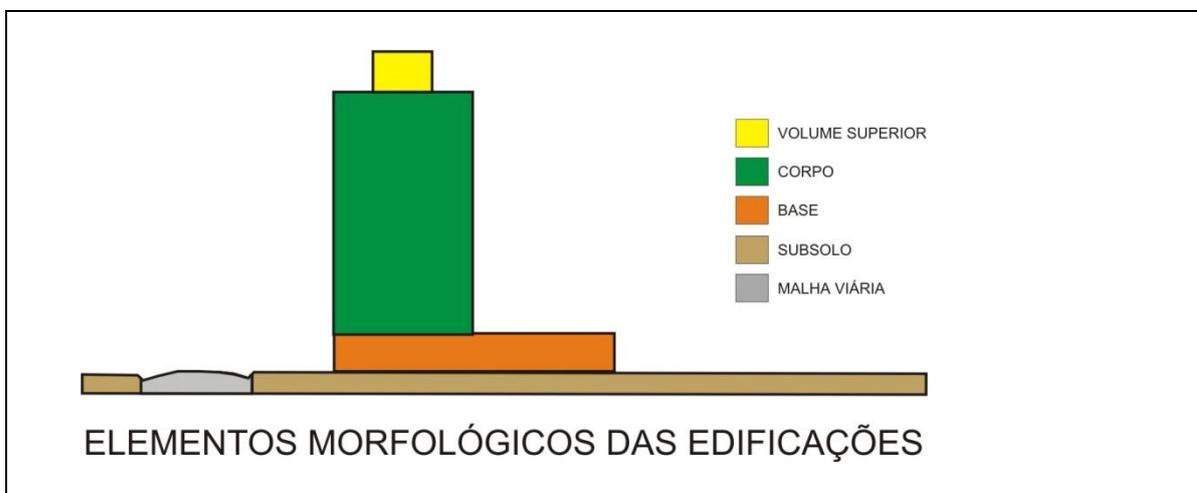
Art. 104. A edificação, visando a sua adequação às características da zona, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I - taxa de ocupação e solo criado;
- II - recuos para ajardinamento e viário;
- III - garagens e estacionamentos.
- IV -

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes da tabela n. 01 do anexo II e nos termos do Código de Obras.

Art. 105. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig.03):

- I - Base - volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;
- II - Corpo - volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;
- III - Volume Superior - volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV - Subsolo - volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.





Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 106. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas.

Parágrafo único. Índice de Aproveitamento - IA - é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

~~**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.~~

~~**Parágrafo único.** 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.~~

~~**Parágrafo único.** Os recuos e afastamentos em edificações são tratados na tabela de n. 01 do anexo II.~~

~~Obs: os edifícios acima de 02 pavimentos e até no máximo 04 pavimentos inclusive terão obrigatoriamente afastamento lateral e de fundos 2,50m no mínimo quando houver aberturas e 1,50m no mínimo quando não houver aberturas. Acima de 04 pavimentos segue os afastamentos contidos na tabela 02.~~

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:

V - Taxa de Ocupação (TO) - relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;

VI - 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;

VII - 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;

VIII - 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. 107 alterado pela Lei 2807/2011)

Art. 108. Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

I - Quanto à Taxa de Ocupação:

a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

b) não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Obras e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;

c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.

II - Quanto à altura:

a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 04);

~~b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros);~~

~~c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig. 05);~~

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:

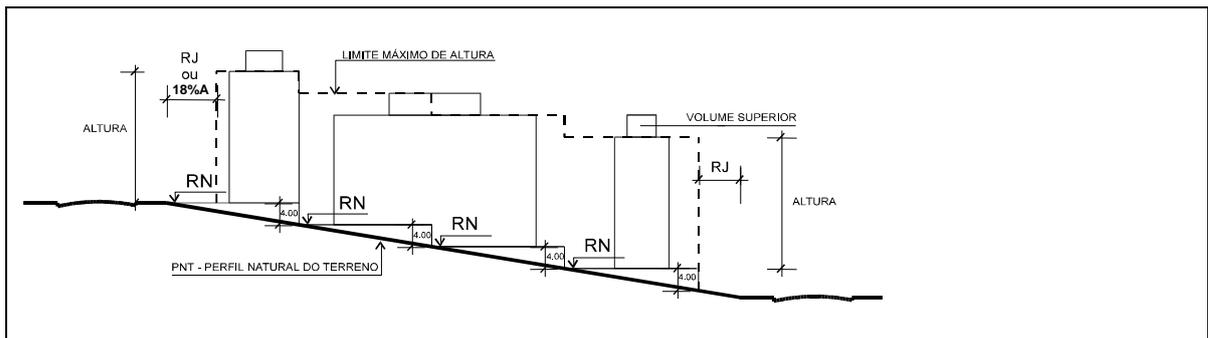
I- Avançar no Máximo 1/3 (um terço) do afastamento frontal obrigatório e passeio, não podendo ultrapassar 1,50m;

II- Situar-se no mínimo a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível do passeio ou do imóvel natural do terreno.

Possuir coleta das águas pluviais, não se admitindo o escoamento direto das mesmas para o exterior da edificação

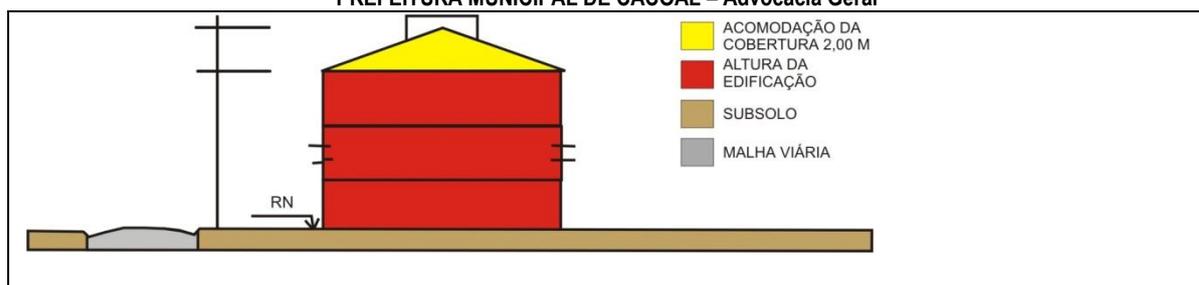
(Alterados pela lei 2807/2011)

d) a altura máxima da base poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (fig. 05);





Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral



IV - Quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:

a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Obras e da legislação de proteção contra incêndios;

b) os balanços e as sacadas das edificações, quando ocorrerem sobre os alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão a forma prevista no Código de Obras, não podendo avançar sobre o passeio, 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 sacadas, varandas e jardineiras serão permitidas sobre os afastamentos obrigatórios nas seguintes condições:

III- Avançar no Máximo 1/3 (um terço) do afastamento obrigatório;

IV- Ter no máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de projeção sobre o afastamento obrigatório, proibido em qualquer caso o avanço sobre os passeios públicos;

V- Situar-se no mínimo a 3,00 (três metros) acima do nível do passeio ou do imóvel natural do terreno.

VI- Não possuir outros elementos de vedação além dos guarda-corpos e eventuais divisores entre economias;

VII- Possuir coleta das águas pluviais, não se admitindo o escoamento direto das mesmas para o exterior da edificação;

Art. 109. A aprovação de projetos e o licenciamento de edificações sobre áreas atingidas por previsões de traçado viário e equipamentos urbanos e comunitários pelo PLANO DIRETOR será precedida de análise da conveniência pública e prioridade para a sua implantação.

Art. 110. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, nos termos do código de obras do Município.

§1º. Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§2º. Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§3º. Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§4º. Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

Art. 111. As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§1º. Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25m²/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§2º. Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo no caso de comprovação de atendimento das vagas obrigatórias.

§ 3º. Todo terreno, edificado ou não, localizado em ruas pavimentadas ou com meio-fio, deverá ter passeio, executado pelo proprietário, que atenda às seguintes condições:

I- Ser executado com material antiderrapante e devidamente conservado e não sendo permitido o uso de revestimento cerâmico;

II- Ter declividade máxima de 3% (três por cento);

III- Ter declividade longitudinal acompanhando o perfil da pista de rolamento, não podendo possuir degraus em ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

IV- Possuir arborização com espécimes indicados pela Municipalidade;

~~V- Ter assegurado o livre trânsito de pedestres e deficientes físicos, sendo vedada a colocação de qualquer equipamento ou obstáculo que o impeça ou dificulte.~~

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; **(Alterado pela lei 2807/2011)**

VI - Ter 1,50m livre para trânsito de pedestres e deficientes físicos, sendo vedada a colocação de qualquer equipamento ou obstáculo que o impeça ou dificulte; **(Acrescentado pela lei 2807/2011)**

VII - Nos locais onde os passeios não possuam condições de atender as especificações acima, serão analisados pela equipe técnica do Município de Cacoal. **(Acrescentado pela lei 2807/2011)**

§ 4º. Será projetada e executada segundo as normas da ABNT e regulamentos da empresa da concessionária local e do CORPO DE BOMBEIROS:

I. A instalação dos equipamentos de distribuição hidráulica nas edificações;

II. A instalação dos equipamentos de distribuição elétrica;

III. A instalação dos equipamentos de coleta de esgotos sanitários e águas pluviais;

IV. As instalações e equipamentos contra incêndio e pára-raios nas edificações;

V. Nenhuma ligação provisória ou definitiva poderá ser feita pelas concessionárias sem anuência prévia da Municipalidade.

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo

Art. 112. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal, que avaliará a sua adequação aos ditames da Lei Federal 6.766/79 e da Lei Municipal.

~~**Parágrafo único.** Todo loteamento em Área Rural ou de Expansão Urbana depende de aprovação prévia do Município.~~

Parágrafo único. Todo loteamento depende de aprovação prévia do Município. **(Alterado pela lei 2807/2011)**

Art. 113. O parcelamento do solo observará o zoneamento, os padrões urbanísticos e o traçado do PLANO DIRETOR.

§1º. É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§2º. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§3º. O Poder Executivo poderá exigir a reserva de “faixa não-edificável” destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§4º. As dimensões da “faixa não-edificável” serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§5º. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§6º. Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo macroplano de saneamento e drenagem do Município, a ser elaborado pelo Poder Executivo.

Art. 114. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselhem a edificação;

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

VI - em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

X - em áreas de contenção ao crescimento urbano.

Parágrafo único. Para os efeitos do inciso I deste artigo, os critérios de definição dos imóveis não protegidos de cheias e inundações serão estabelecidos em regulamento.

Art. 115. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PLANO DIRETOR.

§1º. Os equipamentos públicos urbanos são os equipamentos que compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgoto cloacal e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

§2º. Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, sendo que os dois últimos de caráter local.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 116. Em caso de a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou, ainda, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados à implantação da malha viária ou de equipamentos públicos comunitários, podendo ser objeto de permuta, venda ou transferência do direito de construir, visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

Parágrafo único. Os lotes referidos no caput poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

Art. 117. No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados quanto à destinação de áreas públicas e urbanização.

Art. 118. A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares - quando necessários - desde que, dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.

§1º. Na hipótese da necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

~~§2º. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.~~

§2º. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, a ser expressamente declarada pelo Município de Cacoal.

(Alterado pela lei 3275/2014)

Art. 119. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 1º. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

~~§ 2º. Os lotes deverão atender a área mínima de acordo com as zonas estabelecidas sendo sua profundidade menor ou igual a 03 vezes a dimensão da sua testada frontal;~~

~~§ 3º. As quadras obedecerão bem como os lotes o formato retangular;~~

~~§4º. Os desmembramentos de lotes só poderão ser feitos de forma retangular, respeitando a área mínima e testada mínima da zona que ele pertence;~~

§ 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 até 5 % para mais ou menos, conforme características da quadra.

(Alterados pela lei 2807/2011)

SEÇÃO I

Do Loteamento.

Art. 120. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

~~**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.~~

~~Parágrafo único. 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.~~

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. 121 alterado pela lei 2807/2011)



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 122. É de responsabilidade do loteador a execução e arborização das vias e praças e a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

Art. 123. O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 04 (quatro) anos.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público.

Art. 124. A execução das obras de urbanização poderá ser objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação - garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras - aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

Seção II Da Infra-Estrutura

Art.125. Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura urbana:

- I) Demarcação de quadras, lotes ou datas, logradouros públicos e vias de circulação, que deverão ser mantidas, em perfeitas condições, até 1 ano (um ano) após a aprovação do loteamento;
- II) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a concessionária local;
- III) Arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote ou data, de acordo com especificações da prefeitura;
- IV) Contenção de encostas, quando necessário;
- V) Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;
- VI) Revestimento primário ou cascalhamento dos leitos carroçáveis das vias de circulação, compatível com o tráfego de veículos.

Parágrafo único. Os demais serviços e obras de infra-estrutura urbana a serem exigidos em loteamentos serão definidos por decreto do Poder Executivo, obedecendo aos seguintes critérios:

- a) Somente serão exigidos galerias de águas pluviais no padrão da cidade, sarjetas, meio-fio e pavimentação quando as vias adjacentes ao loteamento forem pavimentadas ou estiverem comprometidas para receberem pavimentação;
- b) Quando for exigida pavimentação não será exigido o revestimento primário, contudo, obrigatoriamente, serão exigidos a galeria de águas pluviais, a sarjeta e o meio-fio;
- c) Quando necessárias as galerias de águas pluviais e estas não forem interligadas às redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia.

Art. 126. As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. O loteamento terá o prazo máximo de 04 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

§ 2º. Poderão ser feitas alterações na seqüência da execução dos serviços e obras mencionadas neste artigo, mediante autorização prévia da Prefeitura.

§ 3º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizada as obras faltantes.

Art. 127. Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do loteamento, o interessado solicitará aos órgãos competentes a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, que deverá ser encaminhado à prefeitura para liberação de caução respectiva.

Seção III Das Responsabilidades Técnicas

Art. 128. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, especificações, memoriais descritivos, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.

§ 1º. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam junto ao CREA/RO, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º. A responsabilidade civil para serviços do projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, e, pela execução da obra, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º. A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade pelos projetos a ela apresentados, aprovados pelas concessionárias competentes.

§ 4º. Os autores dos projetos e os responsáveis técnicos peça construção assumirão inteira responsabilidade por seus trabalhos e pela observância dos dispositivos desta lei, ficando sujeito às suas penalidades, em caso de infração.

PARTE IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 129. Serão objeto de lei as matérias que tratem de:

- I - instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;
- II - criação, modificação ou extinção de zonas;
- III - transferência do direito de construir em situações não previstas expressamente nesta Lei;
- IV - alteração nos tamanhos de lote, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;
- V - regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural;
- VI - mobiliário urbano;
- VII - participação da comunidade;
- VIII - valores ou isenção de ônus para outorga onerosa do direito de construir.

Art. 130. Serão objeto de decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:

- I - regulamentação da gestão do planejamento e criação de comissões técnicas;
- II - regulamentações referentes a parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente:
 - a) padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;



Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

- b) padrões para projetos e execução de obras referentes a pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;
- III - estoques construtivos com base nos parâmetros fixados nesta Lei;
- IV - instituição de áreas de interesse social, bem como definição do regime urbanístico;
- V - ajuste nos dispositivos de controle das edificações no que se refere a revisão e classificação dos usos;
- VI - limitações administrativas;
- VII - parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei;

Art. 131. Serão objeto de resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU as matérias que versem sobre:

- I - ajustes nos limites das áreas de ocupação intensiva, zonas, áreas e lugares de interesse cultural e áreas de proteção do ambiente natural;
- II - ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PLANO DIRETOR, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em lei;
- III - identificação, hierarquização e classificação das vias existentes;
- IV - conceituação de atividades;
- V - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação;
- VI - padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

Art. 132. Todos o parcelamento de terreno do município de Cacoal, a qualquer título, deverão ser aprovados pela municipalidade na forma desta Lei inclusive os localizados em zona rural e ou em área de expansão urbana.

Art. 133. O proprietário de terreno parcelado sem autorização da municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado, bem como o loteador, serão obrigados, em caráter solidário, a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

§1º. Os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos a multa de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades fiscais municipais (UFM), sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem.

§ 2º. Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 134. A aplicação das penalidades obedecerá as normas constantes do Código de Obras, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei Federal 6766/79 e Lei nº 9785/99, conforme o caso.

Art. 135. Nenhum benefício do poder público será estendido a terrenos parcelados sem autorização da Municipalidade.

§ 1º. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade.

§ 2º. Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares e clandestinos, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização. Sejam elas em zona urbana, zona rural ou em área de expansão urbana.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Art. 136. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a plana aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do responsável pelo parcelamento.

Art. 137. Nenhuma responsabilidade recairá sobre a Municipalidade em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

Art. 138. O Poder Executivo publicará, periodicamente, no Diário Oficial de Cacoal, relação contendo todas as leis, decretos, resoluções, pareceres interpretativos e atos administrativos normativos os quais, estando em vigor, disponham sobre as edificações ou parcelamento do solo em Cacoal.

Parágrafo único. Sempre que ocorrer a edição de nova norma das espécies acima relacionadas, haverá a publicação da mesma, na íntegra, no Diário Oficial de Cacoal, sem prejuízo do disposto no "caput".

~~**Art.139.** Ficam aprovados os mapas, tabelas, textos e elementos gráficos anexos ao presente texto, como parte integrante desta lei e com o devido efeito vinculante para todos os fins.~~

Art. 139 Ficam aprovados os novos mapas, tabelas, textos e elementos gráficos anexos ao presente texto, como parte integrante desta lei e com o devido efeito vinculante para todos os fins. *(Alterada pela Lei 4.354/PMC/2019)*

Art.140. Os casos omissos nessa lei e a revisão periódica serão examinados pela Secretaria Municipal de Planejamento, mediante parecer técnico de profissional habilitado e Planejamento Urbano, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.141. Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da sua publicação, cabendo ao Poder Executivo, neste período, elaborar programas executivos de implementação de políticas públicas atinentes aos objetivos de que trata o artigo 2º desta Lei e em conformidade com o Plano Plurianual.

Art. 142. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Revogam-se as disposições em contrário.

**ANEXO I
MAPAS**

**ANEXO II
TABELAS**

Tabela 01- Do Zoneamento

Zona	Uso	Testada (m)	Área Mínima (m ²)	Tx. Ocupação (%)	Recuo Lateral (m)	Recuo Frontal (m)	Gabarito Máx (pav)
ZC1	COM.	10	300	80	1,5	1º facultado 2º a 4º 1,5	4 + 1 (OODC)*



Estado de Rondônia
 PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

	RES.	10	300	80	1,5	4	4+1 (OODC)*
	MISTO	10	300	1º pav 80 2º pav 70	1,5	1º facultado 2º a 4º 1,5	4+1 (OODC)*
ZC2	COM.	10	300	80	1,5	1º facultado 2º a 4º 1,5	4+1 (OODC)*
	RES.	10	300	70	1,5	4	4+1 (OODC)*
	MISTO	10	300	1º pav 80 2º pav 70	1,5	1º facultado 2º 1,5	4+1 (OODC)*
ZC3	COM.	20	600	80	2	1º facultado 2º a 4º 1,5	4
	RES.	20	600	60	2	4	4
	MISTO	20	600	80	2	1º facultado 2º a 4º 1,5	4
ZR1	RES.	10	300	70	1,5	4	2
	COM.	10	300	70	1,5	4	2
	MISTO	10	300	70	1,5	4	2
ZR2	RES.	10	300	70	1,5	4	2
	COM.	10	300	70	1,5	4	2
	MISTO	10	300	70	1,5	4	2
ZR3	RES.	10	300	70	1,5	4	5+1 (OODC)*
	COM.	10	300	70	1,5	4	5+1 (OODC)*
	MISTO	10	300	70	1,5	4	5+1 (OODC)*
ZR4	RES.	20	400	70	1,5	4	4+1 (OODC)*
	COM.	20	300	70	1,5	4	4+1 (OODC)*
	MISTO	20	300	70	1,5	4	4+1 (OODC)*
ZR5	RES.	12	300	70	1,5	4	2
	COM.	12	300	70	1,5	4	2
	MISTO	12	300	70	1,5	4	2
ZEIS	RES.	10	300	50	1,5	4	1
ZCSB	MISTO	10	300	1º pav 80 2º pav 70	1,5	1º facultado 2º 1,5	Zoneamen- to + 2 (OODC)*
ZI		40	2000	80	Obrigató- rio 4	facultado	1
AEUR B-1	EXPAN- SÃO	10 esq.15	300	50			
AEUR B-2	EXPAN- SÃO	12 esq.16	432	60			



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

ZCSA		10	300	80	1,5	Facultado	4 + 2 (OODC)*
ZUM	MISTO	10	300	70	1,5	4	4

* Obs: ver Art.107 desta lei quanto a recuos para edifícios acima de 02 pavimentos.

Tabela 02- Outorga Onerosa do Direito de Construir

Tabela de Observação	
OBS	OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir, Art 78 desta lei.
	Serão permitidos edifícios residenciais e mistos com 06 pav.+ 06 (OODC) em avenidas das ZR4, desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² a base sendo comercial a torre residencial deve obedecer aos afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
	Serão permitidos edifícios residenciais com 06 pav.+ 02 (OODC) em avenidas das ZC2/ ZR4, desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² e afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
	Serão permitidos edifícios residenciais e mistos com 06 pav.+ 02 (OODC) em avenidas das ZC2 desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² a base sendo comercial a torre residencial deve obedecer aos afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
	Serão permitidos edifícios residenciais e mistos com 08 pav.+ 02 (OODC) nas avenidas Av. Belo Horizonte, Av. Cuiabá, Av. Amazonas, Av. Guaporé e Av. São Paulo da ZCSB desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² a base sendo comercial a torre residencial deve obedecer aos afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
	Todas as edificações deverão apresentar condições para infra-estrutura básica e estudo de impacto de vizinhança
	Os prédios iniciados antes da aprovação desta lei e, em execução se enquadram nas normas aqui definidas e deverão pagar outorga onerosa dos pavimentos excedentes da zona em que se enquadram.

Tabela 03 – Das Definições

Definições	
Usos Permitidos	Os grupos classificados neste item serão permitidos pela zona indicada.
Usos Tolerados (Outorga Onerosa)	Os usos e atividades que podem perturbar os terrenos limítrofes, sendo somente admitidos os casos especiais, ouvido o órgão municipal de planejamento e mediante consulta prévia acompanhado do estudo de impacto de vizinhança, elaborado por profissional habilitado.
Usos Permissíveis	São atividade que poderão ser aceitas pela zona, desde que atendidas as normas específicas do zoneamento que o terreno pertence. Caso elas não estejam classificadas em PGT, GRN, GRD e PGR.
Usos Proibidos	Aqueles compatíveis com a destinação da zona.
OBS: Edifícios comerciais e mistos só poderão ser implantados em avenidas nos bairros residenciais, desde que atendam as especificações anteriormente colocadas.	



Tabela 04 – Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Tolerados (Outorga Onerosa)	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZC 1	Habitações coletivas e unifamiliares, Grupos I, II, VII	Instalação de sistemas de transmissão diversos. Grupo III exceto hospital e funerária,	Grupo IX e V	Grupo IV, VI e VIII
ZC 2	Habitações coletivas e unifamiliares, Grupos I, II, VII	Instalação de sistemas de transmissão diversos. Grupo III.	Grupo IX e V	Grupo IV, VI e VIII exceto casa noturna, cinema, teatro e casa de diversões e posto de abastecimento e serviço.
ZC 3	Habitações coletivas e unifamiliares, Grupos I, II, IV e VII	Instalação de sistemas de transmissão diversos. Grupo III.	Grupo IX, V, VI e VIII exceto indústrias poluentes	Indústrias poluentes
ZR 1	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupos IV.	Grupo I, II, III, V, VI, VII, IX	Grupo VIII,
ZR 2	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupos IV.	Grupo I, II, III, V, VI, VII, IX	Grupo VIII,
ZR 3	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupos IV.	Grupo I, II, III, V, VI, VII, IX	Grupo VIII,
ZR 4	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupo VI	Grupo I, II, III, V, VII, IX	Grupo IV, VIII,
ZR 5	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupo VI	Grupo I, II, III, V, VII, IX	Grupo IV, VIII,
ZEIS	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupo VI	Grupo I, II, III, IV, V, VII, IX	Grupo IV, VIII,
ZI	Grupo VIII e IV	Residências Unifamiliares e coletivas	Grupo I, II, III, VII e IX	Grupo V, VI,
ZUD	Residências Unifamiliares e coletivas, Grupo I, II, III, V, VI, VII	Grupo IV	Grupo IX	Grupo VIII
AEU 4	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupos IV.	Grupo I, II, III, V, VI, VII, IX	Grupo VIII,
AEU 2	Habitações unifamiliares e coletivas	Grupos IV.	Grupo I, II, III, V, VI, VII, IX	Grupo VIII,
ZCSA	Grupo I, II, III, IV, VII	Grupo VI	Grupo IX	Grupo V, VIII



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

ZCSB	Grupo I, II, III, VII	Grupo V	Grupo IV, VI, IX	Grupo VIII
------	-----------------------	---------	------------------	------------

Tabela 01- Grupos de tipos de uso

GRUPO I	
Açougue	Confeitaria
Aves abatidas (venda)	Padaria
Aves vivas	Pastelaria
Cervejaria	Peixaria
Doces e salgados (venda)	Quitanda
Lanchonete	Restaurante
Leiteria	Frutaria
Massa e salgados	Sorveteria

GRUPO II	
Alfaiataria	Laboratório fotográfico
Armarinho	Lavanderia
Armazém	Livraria
Artesanato	Loteria
Artigos religiosos	Louças e cristais
Artigos regionais	Limpeza
Banco	Mercado
Bar	Mercearia
Barbearia	Móveis
Bazar	Ótica
Brinquedo (venda)	Papelaria
Boutique	Passagens (agência)
Cabeleireiro	Pensão
Camping, caça e pesca (venda)	Perfumaria
Tintas e vernizes	Plásticos
Confecção (roupas)	Rádio
Cópias e reproduções	Relojoeiro
Decoração (artigos para venda)	Representação comercial
Distribuição e venda de jornais e revistas, etc.	Roupas e complementos
Drogaria	Salão de beleza
Eleto-doméstico (venda)	Sapataria
Empregos (agências)	Borracha (artefatos venda)
Empresas de transporte, táxis	Sede administrativa
Escritório	Som (venda instrumentos, discos, etc)
Farmácia	Supermercado
Financeira (crédito, financiamentos)	Tecidos
Hotel	Tinturaria



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Imobiliária	Vestuário (cama, mesa e banho)
Instituto de beleza	Fotolitografia
Automóveis (venda sem oficina)	Equipamentos para construção (venda)
Produtos agrícolas e veterinários	Couros (artigos para venda)
Ferragens (venda)	Material de construção (venda)

GRUPO III

Análises clínicas

Ass. Médica e internação

Ass. Médica sem internação

Clínica e hospital veterinário

Consultório (médico, dentário)

Fisioterapia

Funerária

Hospital

Unidades de saúde pública

GRUPO IV

Armas e munições (venda)

Máquinas e implementos agrícolas

Armeiro (venda e concerto)

Máquinas e motores

Depósito Material de construção

Marcenaria

Automóveis (oficina)

Material de demolição (depósito)

Automóveis (acessórios)

Depósito Material elétrico

Bicicleta (conserto)

Motos e motoneta oficina

Borracheiro

Oficina mecânica

Carpintaria

Pequena Indústria não poluente

Distribuição de bebidas, laticínios, etc.

Selaria

Ferro velho (sucata)

Serralheria

Gráfica

Tapeçaria

Imunização (detetização)

Tipografia

Indústria construção civil

GRUPO V

Asilo e recolhimento

Associação de classe

Atividade artística

Biblioteca

Culto religioso

Ensino de 1.º Grau

Ensino de 2.º Grau

Ensino não seriado

Instituição Filantrópica e Assoc. beneficente e cultural

Quadra de esportes

GRUPO VI



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Boite
Casa de diversões (jogos eletrônicos, boliche)
Cinema
Circo
Clube, Assoc. desportiva
Motel
Parque de diversões
Teatro

GRUPO VII	
Fotógrafo (ateliê)	Massagista
Bordadeira	Modista
Gostureira	Ouvides
Estofador	Profissional autônomo
Joalheiro	Profissional liberal
Lapidação (pedras)	Protético
Sapateiro	

GRUPO VIII	
Abatedouro (aves)	Industria I
Matadouro	Industria II
Carvoaria (usos de controle especial)	Laboratório químico
Distribuidores de GLP	Posto de abastecimento e serviços

GRUPO IX	
Área de piquenique, churrasqueira	
Pista de patinação, ciclismo, skate, caminhada, corrida	
Teatro de arena, coreto, fontes, etc.	

ANEXO I

TABELAS

Tabela 01- Do Zoneamento

ZONA	USO	TESTADA (M)	ÁREA MÍNIMA (M²)	TX. OCUP. (%)	RECUO LATERAL (M)		RECUO FUNDO		RECUO FRONTAL (M)	GABARITO MÁX (PAV)
					SEM ABERTURA	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM ABERTURA		
ZC1	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80	1º e 2º facultado 3º e 4º facultado Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50	4,00	06 pav.
	COM.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80		3º e 4º 1,50		1º facultado Demais 1,50 ²	06 pav.	
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80		Demais 4,00 ⁴		1º facultado Demais 1,50 ²	06 pav.	
ZC2	RES.	10,00	300,00	70	1º e 2º facultado	1º e 2º	1º e 2º facultado	1º e 2º	4,00	06 + 01



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

	COM.	Esq. 15,00 ³ 10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80	do 3º e 4º facultado Demais 4,00 ⁴	1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	tado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º facultado Demais 1,50 2	(OODC) ¹ 06 + 01 (OODC) ¹
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80					1º facultado Demais 1,50 2	06 + 01 (OODC) ¹
ZC3	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	05 + 01 (OODC) ¹
	COM.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80					1º facultado Demais 1,50 2	05 + 01 (OODC) ¹
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80					1º facultado Demais 1,50 2	05 + 01 (OODC) ¹
ZC4	RES.	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	08 + 02 (OODC) ¹
	COM.	12,00 Esq.	432,00	80					1º facultado Demais 1,50 2	08 + 02 (OODC) ¹
	MISTO	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	80					1º facultado Demais 1,50 2	08 + 02 (OODC) ¹
ZR1	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado Demais 1,50 (01 lat.)	1º e 2º 1,50 Demais 1,50	1º e 2º facultado Demais 1,50	1º e 2º 1,50 Demais 1,50	4,00	02+ 01 (OODC) ¹
	COM.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	02+ 01 (OODC) ¹
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	02+ 01 (OODC) ¹

ZONA	USO	TESTADA (M)	ÁREA MÍNIMA (M²)	TX. OCUP. (%)	RECUO LATERAL (M)		RECUO FUNDO		RECUO FRONTAL (M)	GABARITO MÁX (PAV)
					SEM ABERTURA	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM ABERTURA		
ZR2	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado Demais 1,50 (01 lat.)	1º e 2º 1,50 Demais 1,50	1º e 2º facultado Demais 1,50	1º e 2º 1,50 Demais 1,50	4,00	03+ 01 (OODC) ¹
	COM.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	03+ 01 (OODC) ¹
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	03+ 01 (OODC) ¹
ZR3	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	05 + 01 (OODC) ¹
	COM.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	05 + 01 (OODC) ¹
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	05 + 01 (OODC) ¹
ZR4	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	04 + 01 (OODC) ¹
	COM.	10,00 Esq.	300,00	70					1º facultado Demais 1,50 2	04 + 01 (OODC) ¹
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					1º facultado Demais 1,50 2	04 + 01 (OODC) ¹
ZR5	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	4,00	02 pav.
	COM.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	02 pav.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

	MIS-TO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	02 pav.
ZR6	RES.	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	65	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50	4,00	04 pav.
	COM.	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	65					4,00	04 pav.
	MIS-TO	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	65					4,00	04 pav.

ZONA	USO	TESTADA (M)	ÁREA MÍNIMA (M²)	TX. OCUP. (%)	RECUO LATERAL (M)		RECUO FUNDO		RECUO FRONTAL(M)	GABARITO MÁX (PAV)
					SEM ABERTURA	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM ABERTURA		
ZR7	RES.	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	70	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	4,00	02 pav.
	COM.	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	70					4,00	02 pav.
	MIS-TO	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	70					4,00	02 pav.
ZR8	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	4,00	02 pav.
	COM.	10,00 Esq.	300,00	70					4,00	02 pav.
	MIS-TO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					4,00	02 pav.
ZUM	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	04 + 01 (OODC) ¹
	COM.	10,00 Esq.	300,00	70					1º facultado Demais 1,50 ²	04 + 01 (OODC) ¹
	MIS-TO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	70					1º facultado Demais 1,50 ²	04 + 01 (OODC) ¹
ECSB	RES.	Conforme Zoneamento	Conforme Zoneamento	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	(OODC) ¹ Facultada
	COM.	Conforme Zoneamento	Conforme Zoneamento	80					1º facultado Demais 1,50 ²	(OODC) ¹ Facultada
	MIS-TO	Conforme Zoneamento	Conforme Zoneamento	80					1º facultado Demais 1,50 ²	(OODC) ¹ Facultada
ZCSB	RES.	Conforme Zoneamento	Conforme Zoneamento	80	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	Zoneamento + 02 pav.
	COM.	Conforme Zoneamento	Conforme Zoneamento	80					1º facultado Demais 1,50 ²	Zoneamento + 02 pav.
	MIS-TO	Conforme Zoneamento	Conforme Zoneamento	80					1º facultado Demais 1,50 ²	Zoneamento + 02 pav.



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

ZONA	USO	TESTADA (M)	ÁREA MÍNIMA (M²)	TX. OCUP. (%)	RECUO LATERAL (M)		RECUO FUNDO		RECUO FRONTAL(M)	GABARITO MÁX (PAV)
					SEM ABERTURA	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM ABERTURA		
ZCSA	RES.	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴	4,00	08 + 02 pav.
	COM	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80					1º facultado Demais 1,50 ²	08 + 02 pav.
	MISTO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	80					1º facultado Demais 1,50 ²	08 + 02 pav.
ZI	INDÚSTRIA	40,00	2.000,00	80	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	02 pav.
ZEIS	RES.	8,00 Esq. 10,00	160,00	50	1º facultado	1º 1,50	1º facultado	1º 1,50	4,00	01 pav.
AEU01	EXPANSÃO	10,00 Esq. 15,00 ³	300,00	50						
AEU02	EXPANSÃO	12,00 Esq. 16,00 ³	432,00	60						
ZPE	ZONA PROTEÇÃO ESPECIAL – área destinada a Parques Florestais, onde somente poderão ser instalados equipamentos para fins de lazer, mediante análise da equipe técnica do município, desde que este não invada área gravada como A.P.P. (Área de Preservação Permanente).									
() ¹	Ver art.107 desta lei quanto a o regime volumétrico das edificações e das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.									
() ²	Caso o Setor de fiscalização julgue necessário, deverá ser apresentado laudo técnico conforme normas da concessionária - Eletrobrás Distribuição Rondônia, para que seja facultado o recuo frontal de 1,50m a partir do 2º Pav. por questões de segurança.									
() ³	Terrenos de esquina deverão ser considerados recuos frontais de 4.00 m e 2,00m para logradouro público.									
() ⁴	Os edifícios acima de 04 pavimentos não poderão ser locados em terrenos com metragem inferior a 1600,00m ² ou com recuos laterais e fundos de no mínimo 4,00m. Não serão considerados como gabarito para fins de outorga e recuos laterais e fundos de 4,00m, prevalecendo somente os recuos estabelecidos pela zona que o terreno pertence: a) Edifícios com 05 pavimentos, sendo o térreo, garagem sobre pilotis, podendo para este somente ter fechamento as áreas destinadas a circulação, depósito de materiais de limpeza, bwc e salão de festas e reuniões, não ultrapassando 40% da área deste pavimento. b) Edifícios com 05 pavimentos, sendo o último destinado à área de lazer ou serviço, podendo para este somente ter cobertura que não ultrapasse 40% da área deste pavimento. Obs.: Este benefício não poderá ser utilizado em Zonas onde o número de pavimentos previsto seja menor 05 pavimentos.									
	O andar térreo é considerado como 1º pavimento.									
	As OODC não são acumulativas.									
	Toda alteração de ECSB e ZCSB será desconsiderada no trecho que passa por ZEIS.									

ZONA	USO	TESTADA (M)	ÁREA MÍNIMA (M²)	TX. OCUP. (%)	RECUO LATERAL (M)		RECUO FUNDO		RECUO FRONTAL(M)	GABARITO MÁX (PAV)
					SEM ABERTURA	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM ABERTURA		
AEU	RES.		360,00	65						
	COM.		360,00	70						
	MISTO		360,00	65						

(Inserido pela lei 3629/2016)

Tabela 02- Outorga Onerosa do Direito de Construir



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

TABELA DE OBSERVAÇÃO	
OODC = Outorga Onerosa do Direito de Construir, Art. 78 desta Lei.	
10 PAV.+ 02 (OODC) RESIDENCIAIS	Serão permitidos edifícios RESIDENCIAIS com 10 PAV.+ 02 (OODC) nas: a) ZCSB , das zonas ZC1, ZC2, ZC4 ; b) ZCSA ; c) Avenidas das ZR4, ZR3 . Desde, que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² ou afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
10 PAV.+ 02 (OODC) COM. E MISTOS	Serão permitidos edifícios COMERCIAIS e MISTOS com 10 PAV.+ 02 (OODC) nas: a) ZCSB das zonas ZC1, ZC2, ZC4 ; b) ZCSA ; c) Avenidas das ZR4, ZR3 Desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² ou a base sendo comercial a torre residencial deve obedecer aos afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
06 PAV.+ 02 (OODC) RESIDENCIAIS	Serão permitidos edifícios RESIDENCIAIS com 06 PAV.+ 02 (OODC) na ZCSB , desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² ou afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
06 PAV.+ 02 (OODC) COM. E MISTOS	Serão permitidos edifícios COMERCIAIS e MISTOS com 06 PAV.+ 02 (OODC) na ZCSB , desde que o terreno tenha metragem quadrada não inferior a 1600,00m ² ou a base sendo comercial a torre residencial deve obedecer aos afastamentos obrigatórios laterais, frontais e fundos de 4,00m.
Fica a cargo de o empreendedor apresentar condições para infra-estrutura básica e estudo de impacto de vizinhança no ato da consulta previa caso o terreno não ofereça condições adequadas ao futuro empreendimento.	

Tabela 03 – Das Definições

Definições	
Usos Permitidos	Os grupos classificados neste item serão permitidos pela zona indicada.
Usos Tolerados	São atividades que poderão ser aceitas pela zona, desde que atendidas as normas específicas do zoneamento que o terreno pertence. Caso elas não estejam classificadas em PGT, GRN, GRD e PGR , só poderão ser aprovadas mediante adequação.
Usos Permissíveis	Os usos e atividades que podem perturbar os terrenos limítrofes, sendo somente admitidos os casos especiais, ouvido o órgão municipal de planejamento e mediante consulta prévia acompanhado do estudo do impacto de vizinhança, elaborado por profissional habilitado.
Usos Proibidos	Aqueles incompatíveis com a destinação da zona.
OBS: Edifícios comerciais e mistos só poderão ser implantados em avenidas nos bairros residenciais, desde que atendam as especificações anteriormente colocadas.	

Tabela 04 – Uso do Solo



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Zona	Usos Permitidos	Usos Tolerados	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZC 1	Habitacões coletivas e unifamiliares, Grupos I, II, V, VII.	Grupo III e VI	Grupo IX	Grupo IV e VIII
ZC 2	Habitacões coletivas e unifamiliares, Grupos I, II, V, VI e VII.	Grupo III.	Grupo IX	Grupo IV e VIII
ZC 3	Habitacões coletivas e unifamiliares, Grupos I, II e VII	Grupo III	Grupo V, VI, IX	Grupo IV e VIII
ZC 4	Habitacões coletivas e unifamiliares, Grupos I, II, III, V, VII.	Grupo VI	Grupo IX	Grupo IV e VIII
ZR 1	Habitacões unifamiliares e coletivas Grupo I,	Grupos II, III, V e VII	Grupo, IX	Grupo IV, VI e VIII
ZR 2	Habitacões unifamiliares e coletivas Grupo I,	Grupos II, III, V e VII	Grupo, IX	Grupo IV, VI e VIII
ZR 3	Habitacões unifamiliares e coletivas Grupo I,	Grupos II, III, V e VII	Grupo, IX	Grupo IV, VI e VIII
ZR 4	Habitacões unifamiliares e coletivas Grupo I,	Grupos II, III, V e VII	Grupo, IX	Grupo IV, VI e VIII
ZR 5	Habitacões unifamiliares e coletivas	_____	_____	Grupos, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX
ZR 6	Habitacões unifamiliares e coletivas	_____	_____	Grupos, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX
ZR 7	Habitacões unifamiliares e coletivas	_____	_____	Grupos, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX
ZR 8	Habitacões unifamiliares e coletivas	_____	_____	Grupos, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX
ZUM	Habitacões Unifamiliares e coletivas, Grupo I, II, III, V, VI, VII e IX	Grupo IV	_____	Grupo VIII
ECSB	Habitacões unifamiliares e coletivas, Grupo I,	Grupo II, III, V, e VII	Grupo IX	Grupo VI, IV e VIII
ZCSB	Habitacões unifamiliares e coletivas, Grupo I, II, III,	Grupo IV, V, VI e VII	Grupo IX	Grupo VIII
ZCSA	Habitacões unifamiliares e coletivas, Grupo I, II, III, IV e VII	Grupo V e VI	Grupo IX	Grupo VIII
ZI	Grupo VIII e IV	_____	_____	Habitacões Unifamiliares e coletivas, Grupo I, II, III, V, VI, VII e IX
ZEIS	Habitacões unifamiliares	_____	_____	Grupo I, II, III, IV V, VI, VII, VIII e IX
AEU 01	Habitacões unifamiliares e coletivas	Será avaliado pela equipe técnica do município, pois se trata de área não urbanizada.		
AEU 02	Habitacões unifamiliares e coletivas	Será avaliado pela equipe técnica do município, pois se trata de área não urbanizada.		

Tabela 05- Grupos de tipos de uso

GRUPO I	
Padaria	Frutaria
Açougue	Sorveteria (venda)
Farmácia/ Drogaria	Confeitaria
Cabeleireiro	Salão de beleza



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

GRUPO II	
Doces e salgados (venda)	Pastelaria
Lanchonete	Peixaria
Leiteria	Restaurante
Massa e salgados	Artesanato
Quitanda	Laboratório fotográfico
Alfaiataria	Lavanderia
Armarinho	Livraria
Armazém	Loteria
Artesanato	Louças e cristais
Artigos religiosos	Limpeza
Artigos regionais	Mercado
Banco	Mercearia
Bar	Móveis
Barbearia	Ótica
Bazar	Papelaria
Brinquedo (venda)	Passagens (agência)
Boutique	Pensão
Clinica de estética	Perfumaria
Camping, caça e pesca (venda)	Plásticos
Cervejaria Artesanal	Rádio
Tintas e vernizes (vendas)	Relojoeiro
Confecção (vendas)	Representação comercial
Cópias e reproduções	Roupas e complementos
Decoração (artigos para venda)	Sapataria
Distribuição e venda de jornais e revistas, etc.	Borracha (artefato venda)
Eleto-doméstico (venda)	Sede administrativa
Empregos (agencias)	Som (venda instrumentos, discos, etc)
Empresas de transporte, táxis	Supermercado
Choperia	Tecidos
Farmácia	Tinturaria
Financeira (crédito, financiamentos)	Vestuário (cama, mesa e banho)
Hotel	Imobiliária
Instituto de beleza	Fotolitografia
Automóveis (venda sem oficina)	Equipamentos para construção (venda)
Produtos agrícolas e veterinários	Couros (artigos para venda)
Ferragens (vendas)	Material de construção (venda)
Empresa de segurança e monitoramento	Produtora de vídeo e congêneres
Vidraçaria (vendas)	Chaveiro
Pequeno depósito de gás com distribuição varejista	Comercio de equipamentos para construção civil (venda e locação)
Academia de ginástica e musculação	Venda e consertos de produtos de informática
Venda de moveis e eletrodomésticos	Comercio varejista de produtos ortopédicos
Distribuidor de produtos médicos, hospitalares e odontológicos	Fabrica de Confecção de roupas íntimas, blusas, camisas e semelhantes;



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

GRUPO III	
Análises clínicas	
Ass. Médica e internação	
Ass. Médica sem internação	
Clínica e hospital veterinário	
Consultório (médico, dentário)	
Fisioterapia	
Funerária	
Hospital	
Unidades de saúde pública	
Massagista	

GRUPO IV	
Armas e munições (venda)	Máquinas e implementos agrícolas
Armeiro (venda e concerto)	Máquinas e motores
Depósito Material de construção	Marcenaria
Automóveis (oficina)	Material de demolição (depósito)
Automóveis (acessórios)	Depósito Material elétrico
Bicicleta (conserto)	Motos e motoneta oficina
Borracheiro	Oficina mecânica
Carpintaria	Posto de abastecimento e serviços
Distribuição de bebidas, laticínios, etc.	Selaria
Gráfica	Serralheria
Imunização (detetização)	Tapeçaria
Indústria construção civil	Tipografia
Distribuidos de GLP	Distribuidor de produtos alimentícios
Distribuidor de bebidas em geral	Fabricação de tintas de impressão
Refrigeração (conserto de geladeira, etc	Funilaria e pintura
Depósitos em geral	Fabrica de carrocerias de metal e de madeira

GRUPO V	
Asilo e recolhimento	
Associação de classe	
Atividade artística	
Biblioteca	
Culto religioso	
Ensino de 1.º Grau	
Ensino de 2.º Grau	
Ensino não seriado	
Instituição Filantrópica e Associação beneficente e cultural	
Quadra de esportes	
Escola de ensino superior	
Escola materna infantil	
Creches	

GRUPO VI	
----------	--



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Boite
Casa de diversões (jogos eletrônicos, boliche)
Cinema
Circo
Clube, Associação desportiva
Parque de diversões
Teatro
Academia de ginástica e musculação
Academia de dança
Casas de eventos (casamentos, formaturas, shows)

GRUPO VII	
Fotógrafo (ateliê)	Escritório
Bordadeira	Modista
Costureira	Ourives
Estofador Pequeno Porte	Profissional autônomo
Joalheiro	Profissional liberal
Lapidação (pedras)	Protético
Sapateiro	

GRUPO VIII	
Matadouro	Fabricação de adubos, fertilizantes e produtos químicos
Laboratório químico	Curtimento e outras preparações de couro
Carvoaria (usos de controle especial)	Desdobramento de madeira (Serraria)
Fabricação de calçados e de outros materiais derivados de couro	Britamento, aparelhamento e outros trabalhos em pedras (não-associado à extração)
Fabricante de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada ou aglomerada	Abate de aves e outros pequenos animais e preparação de produtos de carne
Fabricação de sabões, sabonetes e detergentes sintéticos	Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas
Recondicionamento de pneumáticos	Cerâmica
Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e estuque	Deposito de materiais de Construção (pedra, areia, aterro, cascalho)
Fabrica de produtos de alumínio e chumbo	Fabrica de produtos de alumínio e chumbo (com fundição)
Recondicionadora de motores (grande uso de óleo, poluente)	Fabricação de espuma e colchões
Comércio atacadista de combustíveis	Deposito de Gás
Criação de suínos	Pesque e pague
Balneário	Marina
Leilão e congêneres	Abatedouro de animais silvestres
Criadouro de animais silvestres	Laticínio
Ferro velho (venda de peças Velhas)	Ferro velho (deposito de sucata para reciclagem)
Fábrica de bebidas alcoólicas	Fábrica de refrigerantes
Fonte e engarrafamento de água mineral	Deposito de móveis e eletrodomésticos
Deposito para carga e descarga de produtos em geral	Fabrica de produtos com material reciclável
Deposito e separação de produtos recicláveis	Fabricação de papel



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

Metalúrgica	
-------------	--

GRUPO IX
Área de piquenique, churrasqueira
Pista de patinação, ciclismo, skate, caminhada, corrida
Teatro de arena, coreto, fontes, etc.

(Alterado pela lei 2807/2011)



MUNICÍPIO DE CACOAL
SEMPLAN

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

PREFEITO:

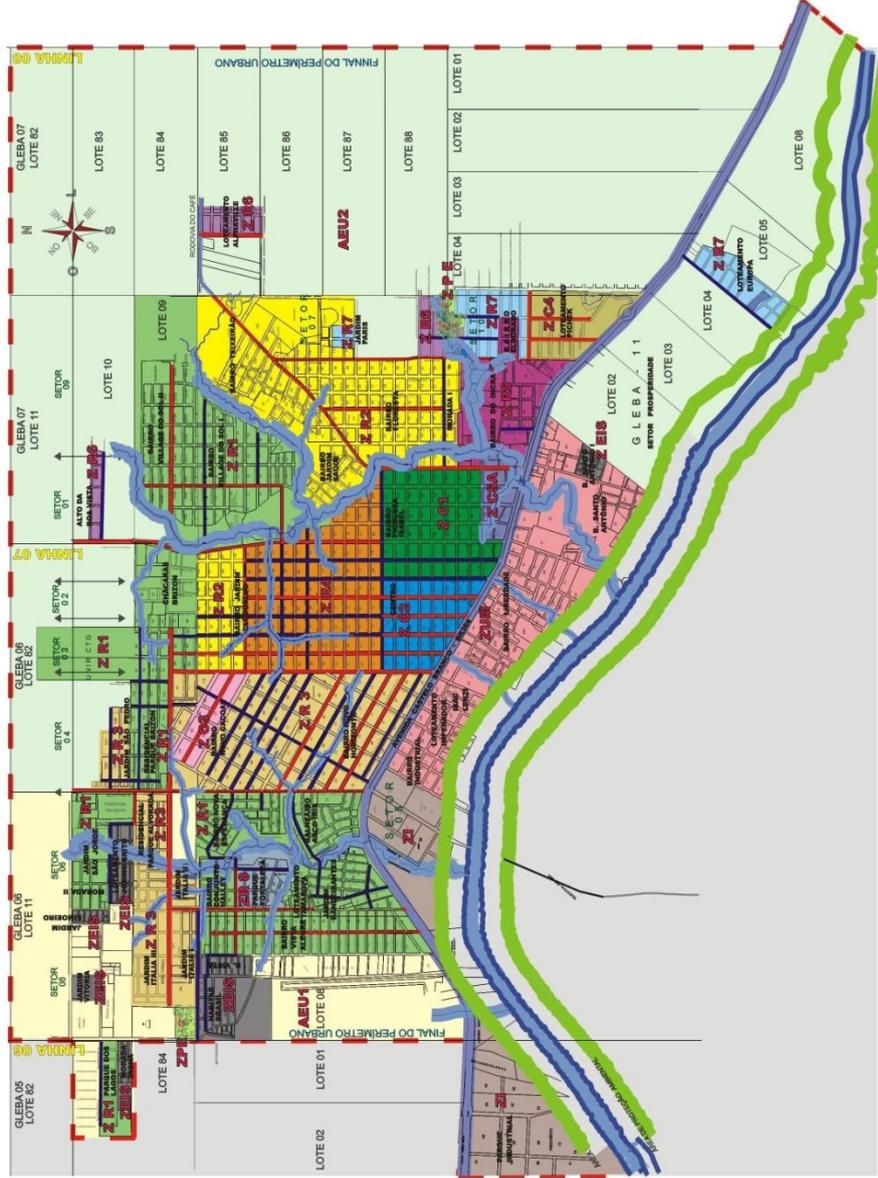
FRANCESCO VIALETTTO

SECRETARIO DE PLANEJAMENTO:

MARCELIO VIANA DA SILVA



ANEXO 2



LEGENDA:

- Z C1** - ZONA COMERCIAL 01
- Z C2** - ZONA COMERCIAL 02
- Z C3** - ZONA COMERCIAL 03
- Z C4** - ZONA COMERCIAL 04
- Z R1** - ZONA RESIDENCIAL 01
- Z R2** - ZONA RESIDENCIAL 02
- Z R3** - ZONA RESIDENCIAL 03
- Z R4** - ZONA RESIDENCIAL 04
- Z R5** - ZONA RESIDENCIAL 05
- Z R6** - ZONA RESIDENCIAL 06
- Z R7** - ZONA RESIDENCIAL 07
- Z R8** - ZONA RESIDENCIAL 08
- ZCSB** - ZONA COMERCIAL SERVIÇO DE BAIRRO.
- ZCSA** - ZONA COMERCIAL SERVIÇO DE APOIO.
- ECSB** - EIXO COMERCIAL SERVIÇO DE BAIRRO
- ZUM** - ZONA DE USO MISTO
- Z I** - ZONA INDUSTRIAL
- Z PE** - ZONA PROTEÇÃO ESPECIAL
- AEU 01** - ÁREA EXPANSÃO URBANA.01
- AEU 02** - ÁREA EXPANSÃO URBANA.02
- Z EIS** - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- PERIMETRO URBANO

ZONEAMENTO URBANO

ESCALA



Fonte:
MAPA BASE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL
Novembro 2010

EQUIPE TÉCNICA

- Arq. e Urb. Carli Bergamasco.
- Eng. Civil Eric Henn.
- Eng. Civil Aylton Diez de Freitas Filho.
- Eng. Civil Edson de Souza.
- Eng. Eletricitista Clelio Gomes da Silva.
- Diretor de Fiscalização Ilamar Neri.
- Técnica em Administração Eliana Borges.
- Diretor de Desen. Urbano Rodrigo Roni dos Santos.
- Técnico Agrimensur. Wilson Pereira da Rocha Filho

MAPA

19



Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL – Advocacia Geral

(Anexo II, alterado pela lei 2807/2011, e Anexo III acrescentado pela lei 2807/2011)

Cacoal, 29 de agosto de 2006.

SUELI ARAGÃO
Prefeita Municipal

Antonio Paulo dos Santos Filho
Advogado do Município
OAB 1.295/RO