

= U. F. R. J =
BIBLIOTECA
- IPPUR -

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO

DE PETRÓPOLIS

MARÇO 1990 - MARÇO 1991

C
Alant

JOCELI CHRIST CAMMAROTA

INSTITUTO DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO

DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

LABORATÓRIO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

INSTITUTO DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

BIBLIOTECA

Data: 19 / 06 / 1993

Nº Registro:

077632-7

M

751.4098153
C184E

n. sistema: 82777

- U. F. R. J. -
BIBLIOTECA
- 1 P P 11 R -

I - APRESENTAÇÃO

Esta monografia foi elaborada em dois tempos: um histórico, pretendendo relatar o processo de desenvolvimento urbano do Município através das legislações urbanísticas anteriores e outro concentrado no atual Plano Diretor.

II - O DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

A cidade de Petrópolis começa a tomar forma quando D. Pedro I compra a Fazenda do Córrego Seco, em 1830 para construir a futura residência de verão da família Imperial.

Em 1837 quando Koeler fazia o levantamento da planta topográfica da parte da Província do Rio, solicita a vinda de emigrantes alemães para trabalharem sob a sua direção.

Em 1845 os emigrantes chegam a Fazenda do Córrego Seco, trazendo-se a intenção de se estabelecer uma colônia.

Em 1846 o Major Koeler apresenta o primeiro plano urbanístico para a Vila Imperial de Petrópolis, definindo uma forma tentacular, com a ocupação acontecendo ao longo do curso dos rios e córregos determinando condicionantes de ocupação e uso do solo e detalhando critérios para a doação dos prazos aos colonos. Eram diretrizes urbanísticas que, conjugadas, garantiam uma equilibrada relação entre as edificações e destas com o sítio natural.

Em 1900 com a intenção de se coibir o desmatamento das serra petropolitanas é elaborado o Código de Posturas Municipais, que dedica oito artigos a proteção e preservação dos rios, mananciais e matas.

Neste mesmo código estão estabelecidas as regras para a instalação de indústrias no Município. Nas Posturas, fica evidente a preocupação de fazer com que a precoce vocação industrial de Petrópolis não trouxesse desequilíbrio ao meio ambiente e à vida da comunidade.

- 12202 -

Em linhas gerais legislavam sobre: arruamento, condições para o licenciamento das construções, condições de edificações e regulamentos para a construção de casas para habitação coletiva. Sendo marcante a preocupação com o saneamento e perfeitas condições de higiene demoradas e estabelecimentos.

Em 1931 é decretado o Código de Obras, tratando questões sobre: zoneamento, condições de edificação, sendo mais detalhado do que seu antecessor de 1900. Quando às instalações industriais era menos restritivo.

Em 1938 a postura nº 11 dispõe sobre lotes a serem edificados e suas condições, loteamento e vilas.

Em 1941, é baixado o decreto-lei nº 48 que dispõe sobre loteamento e zoneamento urbano da cidade, que fica dividida em: zonas estritamente residenciais, duas zonas residênciais que permitiam outros usos, zona comercial e zona mista. Foi o primeiro a diferenciar as áreas da cidade, quanto às utilizações

Em 1960 é sancionado o novo Código de Obras, também estabelecendo a divisão da cidade em zonas, que eram delimitadas e classificadas por logradouros, o gabarito foi aumentado, permitindo-se a construção em até 10 pavimentos. Estas normas refletiam a complexidade de uma cidade que crescera e necessitava de uma melhor ordenação de seu espaço.

Entre 1969 e 1970 foi elaborado o Plano de Desenvolvimento Local Integrado, pelo Consórcio Nacional de Planejamento Integrado, mediante convênio firmado entre a Prefeitura e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Em decorrência das propostas formuladas, a Câmara de Vereadores aprovou as normas gerais de uso do solo, através da Deliberação 2912.

Esta deliberação estabelecia as diretrizes para a orientação do desenvolvimento urbano no Município e permitia ao Executivo baixar decretos complementares de zoneamento, de loteamento, de edificações e de licenciamento e fiscalização.

Esta legislação complementar não foi regulamentada, tornando-se difícil aplicar dispositivos da deliberação 2912.

A Associação Petropolitana de Engenheiros e Arquitetos promo

veu em 1975, um seminário de Avaliação de Planejamento Local, que conduziu a reformulação da legislação urbanística em vigor, substituída pelo decreto 143/76. Esta legislação abrangia apenas o 1º e 2º distritos. Devido ao grande número de logradouros não incluído deixava ampla margem para interpretações dúbias, o que dificultava a rotina de aprovação e fiscalização.

Quanto aos aspectos de preservação da paisagem natural e sua compatibilização com o crescimento urbano, enunciava a necessidade de delimitação de área de reserva e de áreas "non-aedificandi" em encostas e coroas de morro, mas atribuía à Assessoria de Planejamento a tarefa de delimitá-las. Não oferecendo ao poder público os instrumentos de controle e ordenamento da expansão urbana.

Em 1978, a Prefeitura firma convênio com a FUNDREM com o objetivo de adequar os regulamentos de uso e parcelamento do solo às novas exigências do desenvolvimento urbano de Petrópolis.

Em março de 1979, a deputada Lígia Lessa Bastos, apresenta a Câmara Federal um projeto de lei que atribuía à Petrópolis o título de "Monumento Nacional", traduzindo a intenção de se tomar a cidade.

Junto à preocupação de preservar, existia aquela ligada à elaboração de um novo zoneamento, que atendesse as tendências de expansão da cidade.

Em janeiro de 1981, foi assinado convênio entre o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, FUNDREM e a Assessoria de Planejamento para que se elaborasse a revisão e detalhamento da legislação urbanística, a proteção e valorização do patrimônio histórico e a determinação das áreas de preservação permanente.

Com relação a legislação urbana, somente o regulamento de zoneamento foi elaborado, delimitando e classificando as zonas apenas no 1º e parte do 2º distritos. Sendo promulgado o decreto 90 em 25 de junho de 1981.

Este decreto, atualmente em vigor, apresenta uma política de proteção e valorização do patrimônio histórico e cultural e proteção à paisagem natural.

Não considere a população de baixa renda e as ocupações existentes, o que agravou ainda mais o problema da ocupação desordenada, principalmente nas encostas.

III - O PLANO DIRETOR DE PETRÓPOLIS

Além de atender ao preceito constitucional, o Plano, orientado no sentido de fornecer diretrizes para o uso e ocupação do solo, indicando e direcionando os investimentos públicos e privados com vistas à previsão de infraestrutura equipamentos e serviços urbanos será o instrumento fundamental para uma administração eficiente. Será ainda o instrumento que priorizará a diminuição das desigualdades sociais no espaço, a defesa da qualidade vida da população e a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

O Plano foi elaborado num momento favorável, com a consolidação de novos instrumentos, pela Constituição Federal, que permitem avanços no processo de planejamento do Município. Com a garantia da participação da comunidade, pela Constituição e Lei Orgânica Municipal, no processo de planejamento e controle de metas e prioridades estabelecidas no Plano Diretor, é conferido a este a sua legitimidade.

O Plano não é um objetivo isolado como um fim em si mesmo, mas deve ser principalmente, um processo de acompanhamento, análise e avaliação constante da situação do Município, que permita, a cada momento, a adoção de soluções compatíveis com a melhoria dos serviços, a crise da urbanização, a economia local e a pobreza.

O Plano Diretor também reconhece a "cidade real", constituída por loteamentos irregulares, ocupações, favelas, habitações de baixa renda e sub-habitações, para incorporá-la à cidade e estabelece prioridades nos investimentos e nas ações do governo municipal que possam contribuir para a melhoria das condições de vida dos moradores destas áreas.

Embora a Constituição tenha previsto a obrigatoriedade do Plano Diretor apenas para a cidade, ele incluir também os núcleos ur-

banos existentes fora do 19 distrito (sede), abrangendo todo o território municipal.

O Plano busca o equilíbrio perseguido desde as origens da cidade que traduz uma organização espacial das atividades e das edificações perfeitamente integradas à paisagem local.

O Plano tem, portanto, como intenção a recuperação do equilíbrio perdido entre a paisagem natural e a paisagem edificada.

Cabe ainda ressaltar que o Plano dá ênfase a uma política de redução do déficit habitacional e melhoria das condições de vida da população de baixa renda, pois, estamos conscientes de que apenas perseguindo estes objetivos será possível alcançar o equilíbrio de seu patrimônio natural e cultural.

IV - COMO FOI ELABORADO

Decidiu-se que a realização do Plano ficaria a cargo de uma equipe local (cujos membros são parte permanente do corpo de servidores municipais), assessorados pelo Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM -

A assessoria do IBAM se responsabilizou pela orientação metodológica, acompanhamento e avaliação sistemática do trabalho realizado pela equipe da Prefeitura, fornecendo programas de trabalho, roteiro de atividades, distribuição de tarefas, revisão dos produtos concluídos pela equipe da Prefeitura, orientação na articulação com órgãos de outras esferas governamentais que possam ter projetos ou programas de interesse para o Plano Diretor e assessoria no sentido de definir critérios e objetivos para institucionalizar a participação popular.

O Plano compreendeu três grandes etapas:

- 1 - A identificação das principais características, problemas e recursos do Município.
- 2 - Estudo e análise das condições concretas de suas áreas urbanas e rurais tais como se apresentam neste momento.
- 3 - A formulação de proposições para que sejam realizadas situações e metas desejáveis para o futuro.

Como um primeiro passo para início dos trabalhos de elaboração do Plano foi realizado um seminário interno, como um treinamento' para homogeneização de linguagem, concepção do Plano Diretor e discussão das expectativas dos técnicos em relação ao processo de planejamento. O Seminário foi elaborado e dirigido pelo IBAM e participaram' além dos técnicos da Secretaria de Planejamento, outros das demais Secretarias envolvidas no controle do uso do solo e no planejamento, como obras e Apoio Comunitário. Logo a seguir foi definida a formação' da equipe da Prefeitura, que seria responsável pela elaboração do Plano, integrando-a membros das Secretarias de Planejamento, Obras, Apoio Comunitário e Transporte. Paralelo a toda esta primeira etapa já vinha sendo elaborado a algum tempo a atualização da base cartográfica, estando sendo levantado todos os serviços sob a responsabilidade do Município como: redes de abastecimento de água, de coleta de esgoto e águas pluviais, escolas, postos de saúde, hospitais e transporte coletivo.

Passamos a seguir para um conhecimento e discussão dos planos e propostas de regulamentação do uso do solo, elaborados anteriormente identificando: contexto histórico-político-social;

Área de abrangência

Tipos de problemas e questões levantadas

Tipos de propostas

participação popular

participação da Prefeitura.

Deste estudo passamos para uma pesquisa bibliográfica histórica sobre Petrópolis, que resultou na elaboração de um quadro-síntese contendo todas as interferências ocorridas em Petrópolis no tempo, sendo inserido também um levantamento completo da legislação municipal, estadual e federal sobre o controle, ocupação e uso do solo e proteção ambiental e patrimônio histórico e cultural.

Após houve uma distribuição de tarefas com a divisão da equipe técnica em sub-grupos, um para cuidar da questão da participação' popular, outro para a base cartográfica e um último para o levantamento em campo. Embora dividido em grupos os membros da equipe não ficaram com responsabilidades exclusivas, sempre houve uma interação'

entre todos, os trabalhos de um grupo se entrelaçando com os dos outros grupos.

Após um período de discussão, avaliação e orientações gerais sobre a participação popular foi elaborado um roteiro de entrevistas junto as associações de moradores e setores públicos e/ou privados que efetuam trabalhos que envolvam a participação da população. Foi decidido que seria feito uma abordagem qualitativa, considerando-se o grande número de associações existentes no Município, o que tornaria inviável a entrevista com todas.

Foi sugerido pela equipe assessora que no trabalho de levantamento de campo, próxima etapa a ser executada, fossem identificadas: usos e gabarito por lote, caixas coletoras de lixo, orelhões, caixas de correio, poste, poste com iluminação pública, árvores, paradas de ônibus, sinal de trânsito sentido do tráfego, serviço de transporte coletivo e ainda densidade e tipo de ocupação (loteamento regular, irregular e clandestino e ocupação). Tais informações seriam sistematizadas em mapas escala 1:5000.

A equipe local levantou as dificuldades para realização de um levantamento de campo neste porte, sendo sugerido então um primeiro levantamento experimental. Após uma avaliação das dificuldades identificadas durante o teste foi acertado novos parâmetros para a realização do levantamento de campo: uso, gabarito e densidade por predominância no logradouro, infraestrutura existente (tipo de calçamento, redes de água potável, e pluvial e de esgoto, escola, estabelecimento de saúde) serviço de transporte coletivo, sendo elaborado, quando necessário, um relatório do local visitado. Estas informações foram plotadas em mapas escala 1:10000. Foi iniciado o trabalho de campo pelo 5º distrito, o mais distante da sede do Município, em direção ao 1º, já que todos os planos feitos anteriormente nunca tinha ido além dos limites do 1º distrito sendo dado uma prioridade, com intenção de que o atual Plano atingisse todos os distritos. Junto com o trabalho de levantamento de campo era contactado a diretoria ou responsável pela associação de moradores da localidade visitada, no sentido de já integrá-la do trabalho que estava sendo realizado, no 5º, 4º e 3º dis -

tritos foram entrevistadas todas as associações de moradores. A partir do 29 distrito, devido ao grande número de associações existentes, passou-se a utilizar um critério qualitativo para as entrevistas. Foram percorridos todos os logradouros do Município o que resultou numa fonte de conhecimentos nunca tido anteriormente, sendo elaborado um texto descritivo das características gerais de cada distrito e mapas esc. 1:20000, sistematizando todas as informações levantadas, com os seguintes títulos:

- áreas de preservação e barreiras topográficas indicando as áreas a serem protegidas, com restrições para a ocupação quanto a proteção do meio-ambiente e topografia acentuada.
- distribuição espacial da qualidade de moradia, indicando o padrão da moradia, distribuição de renda e densidade da ocupação.
- infraestrutura e equipamentos, indicando as áreas bem equipadas, mediante e pouco equipadas.
- transporte coletivo - indicando as linhas existentes e as áreas atendidas direta e indiretamente.
- valor do solo com indicação de valores alto, médio e baixo em relação ao distrito.
- áreas de produção - indicando as áreas de produção rural, industrial e agro-industrial.
- hierarquia funcional - identificando as áreas de atração dentro do distrito.
- comércio e serviços - indicando e identificando as principais aglomerações.
- loteamentos - demarcando todos os loteamentos aprovados pelo Município, assim também como condomínios e loteamentos irregulares.
- sistema viário e pavimentação - locação de todas as vias do sistema classificando-as quanto a sua importância na rede viária e indicando se é pavimentada ou não.

Durante o período do levantamento de campos estava sendo realizado estudo da Lei Orgânica Municipal no que se refere a: participação popular; ações e tarefas propostas; leis, planos, programas e políticas; fundos, comissões, conselhos, associações e colegiados. Esta

va também sendo pesquisado novas fontes de base cartográfica como IBGE e Sec. de Desenvolvimento Urbano (Estadual).

Após uma avaliação conjunta do trabalho de campo realizado e também uma checagem dos dados levantados deu-se início a fase de reuniões com a população nos distritos para levantamento de demandas, reciclagem das informações levantadas e discussão do diagnóstico. Foram realizadas um total de oito reuniões sendo discutido em cada distrito limitações, demandas, potencialidades e tendências identificadas. Nestas reuniões foram feitos os últimos acertos quanto ao levantamento de informações tendo sido também apresentado várias sugestões de associações de moradores e entidades.

Nesta fase já não contávamos mais com a assessoria do IBAM, havia terminado o prazo inicial do contrato e não houve a renovação.

Após o término das reuniões nos distritos foi realizado um seminário para apresentação do diagnóstico do Município como um todo, não sendo mais identificado o distrito isolado, mas, o que ele reflete nos demais distritos, a relação com todo o território municipal e prosseguimento das discussões quanto potencialidades, tendências e demandas.

O trabalho relativo a participação popular, sempre correu paralelo com as demais etapas, tendo sido elaborado o texto de regulamentação do Conselho de Preservação Urbanismo e Meio Ambiente após discussões conjuntas com a comunidade num total de oito reuniões, entrevistas com entidades representativas locais e associações de moradores.

Após o seminário passamos a discussão interna e elaboramos o texto final do diagnóstico e concepção preliminar das propostas e prioridades pertinentes ao desenvolvimento urbano no Município. Iniciamos uma nova fase de discussões divididas por setores: atividades econômicas; serviços públicos; equipamentos comunitários; meio ambiente e patrimônio cultural; transporte, sistema viário e trânsito e urbanismo. Foram convidados para reuniões na Coordenadora de Planejamento todas as entidades e órgãos envolvidos direta ou indiretamente em cada um dos setores inclusive os órgãos estaduais e federais. Participaram também o Centro de Defesa dos Direitos Humanos, Federação e algu-

mas Associações de Moradores.

Sistematizando as propostas apresentadas e as prioridades apontadas para o desenvolvimento urbano do Município, foi preparado um texto preliminar já dividindo em políticas setoriais para:

desenvolvimento econômico;

meio ambiente e patrimônio cultural;

transporte;

habitação;

serviços e equipamentos públicos;

cada política setorial contendo diretrizes gerais, planos e programas e instrumentos para execução de cada uma destas políticas.

Foi promovido um segundo seminário para discutir com os diversos segmentos da população, essa síntese preliminar. Sendo logo a seguir realizado novas reuniões para discutir os temas setoriais, onde as propostas apresentadas foram confirmadas, modificadas ou excluídas, após o que foi elaborada a redação final, consubstanciando as decisões aprovadas e o projeto de lei básico.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A existência de uma tradição de planejamento urbano na Prefeitura, a sistematização da legislação produzida ao longo do tempo e o grande número de estudos, levantamentos propostas sobre a cidade e seu desenvolvimento, facilitaram a parte inicial do processo de elaboração do Plano Diretor. Um outro Fator foi a existência de uma equipe técnica local, com experiência no processo de planejamento e conhecimento dos problemas urbanos municipais e o interesse dos técnicos na execução do trabalho.

Um aspecto que deve ser destacado refere-se a dificuldade no relacionamento entre a equipe técnica e a equipe assessora.

A equipe do IBAM não considerou a experiência e o conhecimento do Município, por parte dos membros da equipe da Prefeitura, provocando constrangimentos e discussões que influenciaram nos prazos propostos inicialmente.

Houve também alguns entraves ao bom desenvolvimento das tarefas planejadas por falta de infraestrutura administrativa, como não

disponibilidade dos carros para servir à equipe nos levantamentos de campo e até mesmo obstáculos financeiros.

O término do contrato de assessoria do IBAM exigiu um esforço maior da equipe local, já que assumiu todas as responsabilidades pelo trabalho que estava sendo elaborado. Sendo acertado que poderíamos contar com auxílio de consultorias de quem achássemos necessário, o que acabou não acontecendo.

Após uma avaliação a equipe local estruturou o trabalho a ser executado. Esta dinâmica foi responsável pelo aprimoramento dos passos subsequentes e por conseguinte pelo crescimento da equipe. No momento, observava-se maior segurança na condução das reuniões com a população o que, tornou mais fácil o processo da participação popular ajudando a conferir ao Plano a sua legitimidade.

Buscou-se a elaboração de Plano de forma realista e adequada as possibilidades de Petrópolis, definindo prioridades de ação, evitando desperdício de recursos e ajudando a encontrar soluções mais adequadas aos problemas existentes e também para prevenir o surgimento de novos.

ANEXOS

- 1 - MODELO DO FORMULÁRIO UTILIZADO PARA O TRABALHO DE LEVANTAMENTO DE CAMPO.
- 2 - PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR.

Nome do Logradouro: Estação União e Indústria a poste n.º 32529

Localidade: POSSE Distrito: 5.º

Início: a poste n.º 32529 Fim: POSTO

A- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

Inclinação máxima (aproximada): plano

- Pavimentação: Terra
- Paralelo
- Asfalto
- Mista
- Outros Qual? _____

B--SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES:

- Abastecimento de Água
- Esgoto Sanitário *lançado diretamente no Rio*
- Esgoto Pluvial
- Rede Mista
- Iluminação Pública
- Luz Domiciliar
- Rede Elétrica
- Rede Telefonica
- Transporte Coletivo
- Coleta de Lixo

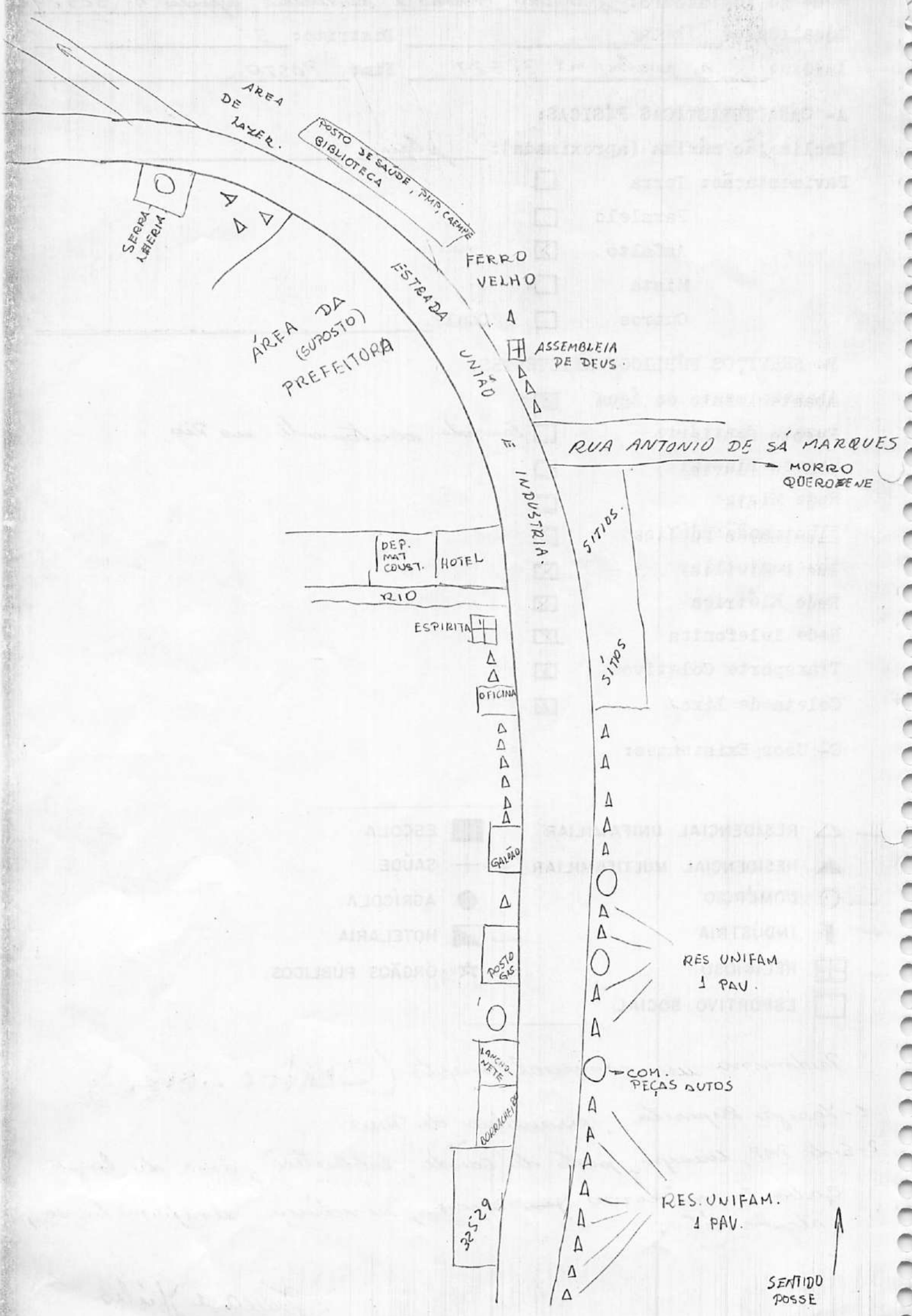
C- Usos Existentes:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | <input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA |
| <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | <input type="checkbox"/> SAÚDE |
| <input type="checkbox"/> COMÉRCIO | <input checked="" type="checkbox"/> AGRÍCOLA |
| <input checked="" type="checkbox"/> INDÚSTRIA | <input type="checkbox"/> HOTELARIA |
| <input type="checkbox"/> RELIGIOSO | <input type="checkbox"/> ÓRGÃOS PÚBLICOS |
| <input type="checkbox"/> ESPORTIVO SOCIAL | |

predomina uso comercial misto (Comércio - Indústria)

- 1- Loja da Esperança, Assembleia de Deus.
 - 2- Sede PMP, campo, posto de saúde, biblioteca, área de lazer.
- Galpão marmoreado para 2 pav., residências unifamiliares, alguns sítios.*

Luca e Júlio
vide verso



Nome do Logradouro: Rua JOEMIA ALVES RATTES
 Localidade: POSSE Distrito: 5º
 Início: Nº 33387 Fim: ~~Nº 31500~~ Nº 31016

A- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

Inclinação máxima (aproximada): 30º
 Pavimentação: Terra
 Paralelo até ao nº 303 (início)
 Asfalto nº 303 até ao fim. merecendo reparos
 Mista
 Outros Qual? _____

B--SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES:

Abastecimento de Água
 Esgoto Sanitário Directo ao rio
 Esgoto Pluvial
 Rede Mista
 Iluminação Pública
 Luz Domiciliar
 Rede Elétrica
 Rede Telefonica
 Transporte Coletivo
 Coleta de Lixo até a metade da rua.

C- Usos Existentes:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | <input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA <u>Munic.</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | <input type="checkbox"/> SAÚDE |
| <input type="checkbox"/> COMÉRCIO | <input checked="" type="checkbox"/> AGRÍCOLA |
| <input type="checkbox"/> INDÚSTRIA | <input checked="" type="checkbox"/> HOTELARIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> RELIGIOSO | <input checked="" type="checkbox"/> ÓRGÃOS PÚBLICOS |
| <input type="checkbox"/> ESPORTIVO SOCIAL | |

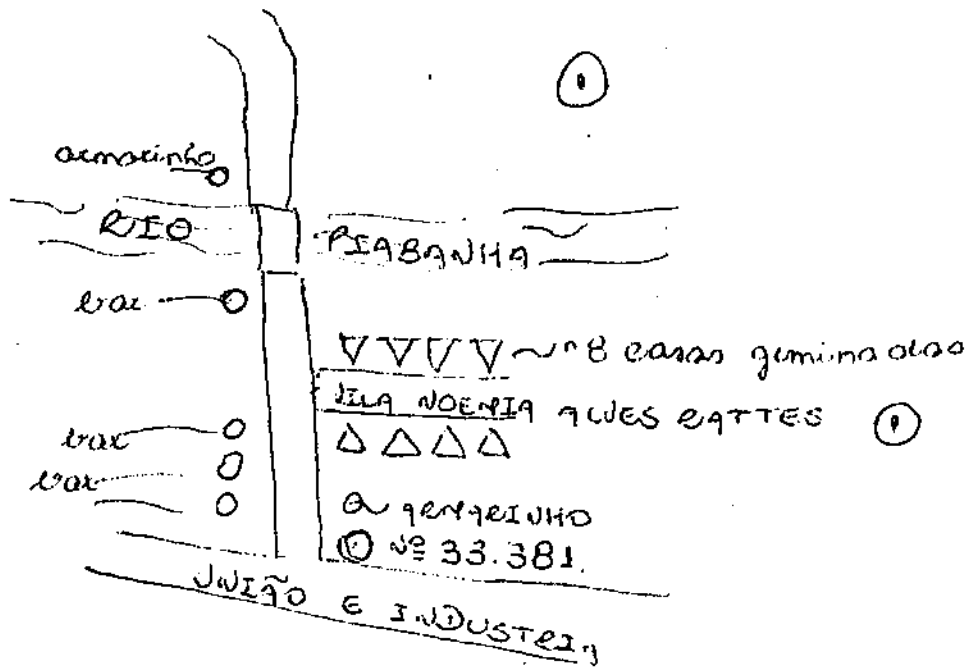
* OBS → VERIFICAR A NUMERAÇÃO DA RUA EXISTEM OS MESMOS NºS REPETIDOS EM PONTOS DIFERENTES

→ PONTE ~~de~~ PRECISANDO DE REPAROS

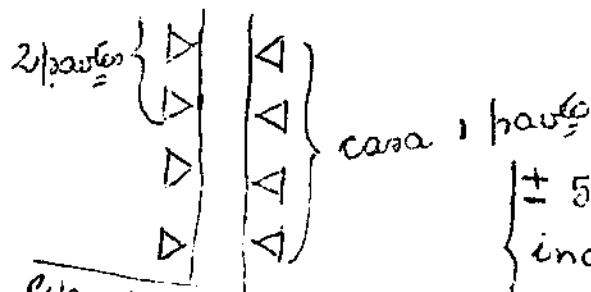
③ - ESCOLA MUNICIPAL BEATRIZ ZALESK 1º GRAU
 Residencial, sítios de recreio, alto padrão
 (na rua) e médio a baixo padrão (extrem)
 rua LUCIA e NAQUECIO
 estações.

vide verso

início { lado esquerdo } 4 boxes
 { lado direito } 1 armazinho
 { } 1 ilha Joemia Alves Sales



②



± 500 metros de extensão
 inclinação após a metade } ± 30°
 com iluminação pública. } paralelos
 asfalto

APÓS O Nº 411 - casas populares - muito lixo na rua e no rio.

final: [] Escola Municipal Beatrix Sales (1º grau)

⇒ ponte murando ruínas.

B I B L I O G R A F I A

- 1- Fundação para o desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Projeto Petrópolis Planejamento e Preservação. Rio de Janeiro, 1982.
- 2- Consórcio Nacional de Planejamento Integrado, Plano de Desenvolvimento Local Integrado do Município de Petrópolis, Rio de Janeiro , 1970
- 3- Gondin, Linda Maria de Pontes. Modelos alternativos de Planejamento e gestão urbana: tendências, possibilidades e limitações. Trabalho apresentado do III Encontro Anual da Associação Municipal de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Águas de São Pedro - SP, 1989
- 4- Gondin, Linda Maria de Pontes. Plano Diretor e o Município: novos tempos, novas práticas. IBAM, Rio de Janeiro, 1990
- 5- Revista de Administração Municipal. Por um Planejamento local coerente. Rio de Janeiro jul/set 1983
- 6- Constituição Federal, 1988
- 7- Lei orgânica do Município de Petrópolis, 1989
- 8- Projeto de Lei básica que instituiu o Plano Diretor, 1991

PLANO DIRETOR DE PETROPOLIS
PREFEITO - PAULO MONTEIRO GRATACÓS

QUIPE DE GOVERNO

MAURO CARRANO E CASTRO	Chefe de Gabinete
CARLOS ALBERTO TEIXEIRA ALVARÃES	Procurador Geral
OUVERCY FIORINI	Coordenador de Planejamento
LUIZ ANTONIO TAVARES	Secretário de Administração
CARLOS CELSO DE OLIVEIRA CARVALHO	Secretário de Fazenda
MARCELO ILIESCU	Secretário de Obras
ROSEMARY VIANNA DE CASTRO P. BORGES	Secretário de Desenvolvimento Comu- nitário
OLIHAR MOURA DA CUNHA	Secretária de Educação, Esporte e La- zer
PAULO CESAR DOS SANTOS	Secretário de Cultura
CYLVIO CARVALHO DA SILVA	Secretário de Serviços Urbanos
MARCIO VIEIRA MUNIZ	Secretário de Saúde
FLAVIO B. MONTEIRO GRATACÓS	Secretário de Transportes
INAMAR DE RAMOS BASTOS	Secretário de Abastecimento, Produção e Turismo
NEY BOTAFOGO VARELLA JACOB	Administrador Regional
LUIZ EDMUNDO H. BARBOSA COSTA LEITE	Diretor-Presidente CAEMPE
CEZAR AUGUSTO DE ARAUJO MESQUITA	Diretor-Presidente COMDEP
CARLOS ROBERTO RODRIGUES XAVIER	Diretor-Presidente COTERPE
JOSE CARLOS RIBEIRO VIANNA DA SILVA	Diretor-Presidente COFLUHAB
LEONIDAS SARAIVA DE OLIVEIRA	Diretor-Presidente IMPAS

EQUIPE DO PLANO DIRETOR

QUERCY FIORINI Coordenador de Planejamento
 MARGARETE VIZEU THOMAZ LOPES Coordenadora do Plano Diretor
 EQUIPE TECNICA
 ANA LUCIA JANIQUES BARCIA Secretaria de Obras
 ERICA VARANDA Coordenadoria de Planejamento
 JOCELI CHRIST CAMMAROTA Coordenadoria de Planejamento
 JULIO FRANCISCO PESENTI RAMOS Secretaria de Desenvolvimento Comunitario
 LUIZ ANTONIO ALVES DE SOUZA Coordenadoria de Planejamento
 RICARDO FERREIRA VARZEA Coordenadoria de Planejamento
 EQUIPE AUXILIAR
 ISABEL CRISTINA TEIXEIRA ROCHA Coordenadoria de Planejamento
 LEONIDAS DE MATTOS FILHO Coordenadoria de Planejamento
 PEDRO PINHEIRO DE ANDRADE Coordenadoria de Planejamento
 COLABORAÇÃO
 LUIZ ERNESTO DE CASTRO Secretaria de Transportes
 MARIA CRISTINA FRANÇA MELO Coordenadoria de Planejamento
 PAULO ROBERTO CARIUS Secretaria de Fazenda
 SELMA VIRGINIA FERREIRA OLIVEIRA Procuradoria Geral
 DEPARTAMENTO DE MODERNIZAÇÃO E INFORMÁTICA
 ESTAGIARIOS DA COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO
 PARTICIPAÇÃO
 Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro - Fundação CIDE
 Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM
 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE
 Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA
 Instituto Brasileiro de Patrimônio Cultural - IBPC
 Companhia de Eletricidade do Estado do Rio de Janeiro - CERJ
 Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro - CBERJ
 Departamento Estadual de Estradas de Rodagem - DER
 Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado do Rio de Janeiro - EMATER
 Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA
 Telecomunicações do Estado do Rio de Janeiro - TELERJ
 Associação de Amigos de Petrópolis Proteção dos Animais e Defesa da Ecologia - APANDE
 Associação Comercial Industrial e Rural de Petrópolis - ACIRP
 Associações de Moradores
 Associação Petropolitana de Empreiteiros da Construção Civil - APECO
 Associação de Produtores Rurais
 Centro de Defesa dos Direitos Humanos - CDDH
 Clube de Diretores Lojistas - CDL
 Companhia Imobiliária de Petrópolis
 Federação das Associações de Moradores de Petrópolis - FAMPE
 Intersindical
 Movimento Ambientalista de Petrópolis e Adjacências - MAPA
 Movimento de Unidade Comunitárias - MUC
 Ordem dos Advogados do Brasil - Subseção Petrópolis - OAB
 Príncipe Dom Pedro de Orleans e Bragança
 Sindicato da Construção Civil
 Sindicato dos Metalúrgicos de Petrópolis

SUMÁRIO

- 1 - INTRODUÇÃO
- 2 - HISTÓRICO
- 3 - METODOLOGIA
- 4 - DIAGNÓSTICO
- 5 - PROJETO DE LEI BÁSICA

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO ÚNICO
DOS OBJETIVOS - Art. 1 ao Art. 5

TÍTULO II
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - Art. 6 e Art. 7

CAPÍTULO ÚNICO
DOS INSTRUMENTOS - Art. 8 ao Art. 23

TÍTULO III
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - Art. 24 ao Art. 28

TÍTULO IV
DAS POLÍTICAS SETORIAIS - Art. 29

CAPÍTULO I
DA POLÍTICA SETORIAL DE MEIO AMBIENTE E
PATRIMÔNIO CULTURAL - Art. 30 ao Art. 36

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA SETORIAL DE HABITAÇÃO - Art. 37 ao Art. 41

CAPÍTULO III
DA POLÍTICA SETORIAL DE TRANSPORTE - Art. 42 ao Art. 45

CAPÍTULO IV
DA POLÍTICA SETORIAL DE SERVIÇOS E
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - Art. 46 ao Art. 59

CAPÍTULO V
DA POLÍTICA SETORIAL DE DESENVOLVIMEN-
TO ECONÔMICO - Art. 60 ao Art. 65

TÍTULO V
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - Art. 66

CAPÍTULO I DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	- Art. 67 e Art. 68
CAPÍTULO II DA LEI DO USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO	- Art. 65 ao Art. 74
CAPÍTULO III DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES	- Art. 75 e Art. 76
CAPÍTULO IV DO CÓDIGO DE POSTURAS	- Art. 77
CAPÍTULO V DOS CONTROLES	- Art. 78 ao Art. 80
TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS	-
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	- Art. 81 ao Art. 86
CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	- Art. 87 ao Art. 91

6 - ANEXOS

- ANEXO I - MAPAS
- ANEXO II - TABELAS DE DADOS.

1 - INTRODUÇÃO

A nova Constituição Federal, no seu capítulo sobre Política Urbana, define o Plano Diretor como "instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana" (Art. 182), cujo objetivo fundamental é "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes" (Art. 182, parágrafo primeiro). Ao fornecer diretrizes para o uso e a ocupação do solo, indicando e direcionando os investimentos públicos e privados com vistas à provisão de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos, o Plano Diretor deve priorizar a diminuição das desigualdades sociais no espaço, a defesa da qualidade de vida da população e a preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural.

Para garantir que o Plano Diretor seja a base da gestão planejada da cidade, ele deverá apresentar tanto propostas de aplicação imediata, como de longo prazo, além de normas e regulamentos.

É imprescindível o reconhecimento da "cidade real", constituída também por loteamentos irregulares e clandestinos, ocupações, habitações e sub-habitações ilegais. A partir do reconhecimento dessas situações, deve-se priorizar os investimentos e as ações do Governo Municipal que possam contribuir para a melhoria das condições de vida dos moradores dessas áreas. As propostas físico-territoriais compreendidas no Plano têm como princípio a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, fazendo cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade. Deve-se utilizar, nesta direção, os diversos instrumentos previstos na Constituição Federal, tais como o imposto predial progressivo, a contribuição de melhoria e a concessão onerosa do direito de construir.

Para atingir os objetivos aqui propostos, foi fundamental a participação da população na elaboração do Plano. A participação popular, prevista na Constituição Federal, é a única forma de garantir a consecução dos objetivos e prioridades da política urbana e a gestão democrática da cidade. A partir dos objetivos gerais e do conhecimento da realidade urbana do Município de Petrópolis, o Plano Diretor contempla alguns objetivos específicos, quais sejam:

- orientar a expansão urbana para os distritos, no sentido de facilitar a desconcentração;

- orientar a expansão urbana, induzindo e controlando a urbanização dos centros de atividades que apresentam tendências de crescimento;

- controlar a ocupação de áreas de proteção ambiental e de risco, tais como encostas e margens de rios, através de ações integradas às de outras esferas de governo;

- garantir a preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural do Município, também através de ações integradas com a Comunidade e de outras esferas e instituições governamentais envolvidas, como IBPC, INEPAC, IBAMA, FEEMA;

- estabelecer prioridades setoriais e espaciais de investimentos, públicos ou privados, em equipamentos, serviços e infra-estrutura urbana, tendo em vista o atendimento às demandas da população de baixa renda, a diminuição das desigualdades sociais e espaciais e a maximização dos recursos disponíveis;

- redirecionar os fluxos de trânsito e transportes, descongestionando o centro da cidade e submetendo o transporte coletivo e individual aos objetivos e diretrizes expressas no Plano Diretor;

- aprimorar o processo de planejamento municipal, integrando as diversas Secretarias e órgãos da Prefeitura, as instituições envolvidas ou que interfiram no controle do uso do solo urbano e as entidades representativas da população, na formulação e implementação das ações estabelecidas no Plano Diretor.

2 - HISTÓRICO

A história de Petrópolis começa a ganhar forma quando D. Pedro I compra a Fazenda do Córrego Seco, em 1830 - passagem obrigatória das tropas de burros que demandavam Minas Gerais e ali tinham abrigo nas proximidades do Alto da Serra - com a intenção de erguer um palácio de Verão, o Palácio da Concorórdia, aproveitando o clima ameno da serra. Com sua abdicação, a propriedade é transferida para D. Pedro II, que decide levar adiante o projeto do pai. No local, o Major-Engenheiro Julio Koeler, alemão do Reno, naturalizado brasileiro, encarregado da reforma da estrada que ia de Porto da Estrela a Paraíba do Sul, desejava criar uma colônia agrícola e apresentara proposta nesse sentido, pretendendo arrendar as terras da fazenda.

Em 16 de março de 1843, D. Pedro II aprova o Plano Koeler, apresentado pelo mordomo da Casa Imperial, Paulo Barbosa, reservando uma área para edificação do Palácio e outra para uma povoação que deveria ser aforada a particulares, além de demarcar os terrenos para a construção de uma igreja e instalação do cemitério.

Petrópolis, acima de tudo, nasceria por vontade de um monarca, fruto do seu sonho de mocidade, quando, ainda noivo, imaginava construir num vale das montanhas próximo à Corte, o refúgio tranquilo e saudável onde pudesse, ocasionalmente, gozar o convívio da natureza com a família que iria constituir. Os primeiros alemães que chegaram não foram aqui colonos, mas trabalhadores que se tinham rebelado com as condições a bordo do navio "Justine" e que Major Koeller recrutara para trabalharem na reforma da Estrada da Estrela.

Petrópolis fugiria a qualquer dos padrões portugueses de urbanização, não sendo consequência de economia rural em evolução, de algum arraial de beira de estrada ou de uma tentativa de centralização administrativa. Foi obra da vontade imperial, o que lhe deu desde o berço um enorme prestígio político, social e cultural, traduzido na sua rápida urbanização. Apaixonado pela cidade que concebera e criara, D. Pedro II, no exílio, recordaria, amargurado, no seu diário: "Que saudades do Brasil... Petrópolis, minha casa, meu jardim..."

Koeler providenciou a vinda de colonos para Petrópolis e na qualidade de arrendatário ditou o critério adotado para a doação dos prazos, dentro do processo de enfiteuse.

Cada foreiro poderia reunir dois prazos e teria obrigação de construir uma casa à beira da rua. Os enfiteutas eram obrigados a cercar, valar e murar seus terrenos, manter e conservar as fachadas (submetidas à aprovação de Koeler), construir jardins, respeitar o alinhamento e até plantar as árvores que ele escolhesse.

Koeler procedeu ao levantamento e planejamento, após os indispensáveis reconhecimentos, desenhos cartográficos, estudos de relevo, pesquisa geológica e projetos, demarcando os lotes, urbanos e coloniais, que deram ao perímetro a forma tentacular, baseada na direção dos vales e rios, ao longo dos quais projetou ruas de dupla faixa, uma em cada margem. Linhas de demarcação separavam as áreas, divididas em lotes, sempre que possível em linhas retas. A rua do Imperador, logradouro principal da Cidade, foi traçada numa reta, com aproximadamente 1760 metros de comprimento, estendendo-se pelo vale do rio Quitandinha, que fora recuperado.

A chegada inesperada de muitos imigrantes provocou a doação

atabalhoada de terrenos ainda não demarcados, ocasionando sérios embarços.

Diante disso, a Coroa Imperial adquiriu terras adjacentes, que passaram a constituir a Imperial Fazenda de Petrópolis.

A colônia ficou subdividida, inicialmente, em doze quarteirões, além da Vila Imperial. Em 1854, já compreendia vinte e três quarteirões.

Os primeiros anos da colônia foram dedicados à canalização de rios e córregos, à abertura de ruas, as construções do Palácio Imperial e da igreja. Paralelamente, eram executados os trabalhos de construção da Estrada da Serra Nova.

Pelas instruções para cumprimento do decreto Imperial, verifica-se o cuidado havido na preservação das matas, escoamento de águas pluviais e servidas, arborização das ruas, estradas e caminhos. A solução para o abastecimento de água foi a canalização de um córrego que supria a Vila Imperial. Em relação a outros lugares da colônia, onde não havia condições para o abastecimento de água, Koeler estabeleceu normas para a localização das edificações e dos poços, garantindo assim a potabilidade da água colhida.

Por ordem do Governo Provincial, as obras da colônia foram reduzidas, trazendo consequências para alguns colonos.

Na tentativa de encontrar um meio econômico alternativo de subsistência, os colonos alemães procuraram entrar no mercado madeireiro do Rio de Janeiro com a exploração das matas petropolitanas. Esta exploração e o conseqüente desmatamento das serras petropolitanas causaram manifestações de protestos, poucos anos depois.

A intenção de se coibir o desmatamento das serras petropolitanas se concretizou com a elaboração, em 1900, do Código de Posturas Municipais, que dedica oito artigos à proteção e preservação dos rios, mananciais e matas. Nesse código são estabelecidas as regras para a instalação de indústrias no Município, ficando evidente a preocupação de que a precoce vocação industrial de Petrópolis não trouxesse desequilíbrio ao meio ambiente e à vida da comunidade. Em linhas gerais, as posturas legislavam sobre: arruamento, condições para a licença de construções, condições de edificação e regulamentos para a construção de casas de habitação coletiva. No código, é marcante a preocupação com o saneamento e perfeitas condições de higiene das moradias e estabelecimentos. Confirma ainda, para a rua do Imperador, o papel de via principal da cidade.

O fracasso da colônia agrícola, e o clima favorável, além da abundância de água e energia, determinaram para Petrópolis a função industrial.

O processo industrial petropolitano tem início com as atividades alimentares caseiras, serrarias e a construção de carroças. Seguiram-se atividades variadas, quase todas com dirigentes de origem germânica.

Com o novo traçado da estrada Rio-Petrópolis, o caminho preferencial deixa de ser pelo Quitandinha e passa a ser feito pelo Bingen, atingindo a rua Barão do Rio Branco, que conduz à Cascatinha e, principalmente, à União e Indústria.

Com a construção da variante por fora da cidade, a expansão industrial passa a se efetuar às suas margens.

O desenvolvimento industrial não foi acompanhado pelo crescimento dos serviços públicos, o que determinou o deficiente abastecimento de água para as fábricas.

A expansão urbana de Petrópolis sofreu ao longo do século um

processo de desequilíbrio entre a paisagem natural e o meio construído, correspondente às sucessivas alterações dos preceitos originais do Plano Koeler, nos instrumentos ordenadores do crescimento da cidade.

O código de 1931 regula o zoneamento, dividindo o Município em zonas urbanas, suburbanas e rural; especificando a altura dos edifícios e arquitetura das fachadas, sendo mais detalhado que o seu antecessor, de 1900.

Através da Postura n. 11 de 1938, o Prefeito Cardoso de Miranda dispõe sobre os lotes a serem edificados e suas condições, o loteamento de áreas, as construções dentro do mesmo lote e as vilas. Em certas ruas admite-se a construção de vilas, contanto que não sejam operárias.

Em 1941, é baixado o Decreto-lei n. 48, que dispõe sobre loteamento e zoneamento urbano da cidade. Tal decreto foi o primeiro a diferenciar, de forma mais detalhada, as zonas da cidade, quanto às suas utilizações.

Em 1960, o Prefeito Nelson Sá Earp sanciona o novo Código de Obras, estabelecendo a divisão do Município em zonas; a subdivisão e delimitação das zonas e usos permitidos; dimensões mínimas quanto à testada e área do lote; altura da edificação; gabarito; taxa de ocupação; recuo e afastamento lateral.

Em 1967, com financiamento do SERFAU, o Prefeito Municipal Paulo Monteiro Gratacós, elaborou o Plano de Desenvolvimento Local e Integrado - PDLI, concluído poucos anos após sua cassação. Este Plano era composto de análises, diagnósticos e proposições, tendo como objetivo se constituir no principal instrumento para promover o desenvolvimento do Município.

Em 1976, após conclusão do Seminário de Avaliação do PDLI, promovido pela Associação Petropolitana de Engenheiros e Arquitetos, foi feita a reformulação da legislação urbanística, quanto ao zoneamento, regulamentação de parcelamento e loteamento, regulamentação de fiscalização, construção, edificação, assentamento de máquinas, motores e equipamentos, que se transformou no Decreto 143/76.

Em 1979, com apoio da FUNDREM foi apresentada uma proposta de descentralização e divisão do Município por zonas, que não chegou a ser aprovada.

Em 1981, com o apoio da FUNDREM foi elaborado a Nova Legislação (Decreto 90/81) com intenção de estabelecer um equilíbrio entre a paisagem natural e paisagem edificada, determinando áreas tombadas, áreas de entorno, conjunto, paisagens e edificações, abrangendo apenas o 1. distrito e parte do 2. distrito.

Em 1991, a Prefeitura Municipal de Petrópolis vem apresentar o Plano Diretor para todo o Município.

3 - METODOLOGIA

O presente texto é um histórico dos trabalhos realizados pela Coordenadoria de Planejamento do Município, com assessoria do Instituto Brasileiro de Administração Municipal e participação de inúmeros órgãos e entidades.

A elaboração do Plano diretor teve início com um seminário interno, reunindo técnicos da Prefeitura mobilizados para discutir o plano de trabalho, representantes da Coordenadoria de Planejamento, Secretarias de Obras, Transportes e de Desenvolvimento Comunitário. O objetivo era promover a homogeneização da linguagem a ser utilizada, a discussão de conceitos básicos de planejamento e o fornecimento de subsídios à concepção do Plano Diretor, sobre política urbana e seus instrumentos.

Os trabalhos, após o Seminário, obedeceram, a duas diretrizes: identificação da cidade real a ser planejada e definição das propostas de intervenção nessa realidade.

Numa primeira etapa foram adotados os seguintes procedimentos:

1 - Identificação e análise de processo de formação e evolução do Município como um todo, através de um estudo aprofundado de sua história, desde a fundação até hoje, com pesquisa em livros, jornais e legislação existente, para selecionar as ações que influenciaram sua transformação ao longo do tempo.

2 - Atualização da base cartográfica, com inserção dos serviços públicos prestados;

3 - Identificação das características atuais, através de levantamento de campo, com visitas aos distritos, percorrendo todas as ruas, estradas e localidades, para coleta de informações sobre a infraestrutura e os equipamentos existentes, distribuição espacial, qualidade e tipologia das construções e predominância de usos.

Utilizando dados do trabalho de campo e separando-os por assunto, ou grupo de assuntos, elaborou-se para cada distrito um texto descritivo da situação encontrada, que resustou no diagnóstico final e na confecção de diversos mapas.

O mapeamento inclui as seguintes informações:

1 - Condicionamentos físicos da ocupação do solo: barreiras topográficas (terrenos com inclinação superior a 45o.), áreas de preservação (meio ambiente, mananciais, etc), limites das áreas sub-urbanas, e áreas ocupáveis (sem restrições físicas);

2 - Hierarquia funcional: áreas que oferecendo serviços urbanos, comércio e outras facilidades, funcionam como polos de atração, tornando-se centros ou sub-centros do distrito;

3 - Distribuição espacial da qualidade de moradia: identificação das predominâncias tipológicas e qualitativas, a fim de indicar a localização espacial da renda, convencionando-se a seguinte classificação:

a - Alta Qualidade de Moradia: residências primárias, secundárias ou sítios de lazer, em lotes geralmente maiores que a média local, com muito conforto, acabamento de alto padrão e equipamentos de lazer, como piscinas, quadras esportivas, áreas verdes etc;

b - Média Qualidade de Moradia: residências primárias ou

secundárias, situadas em lotes de tamanho médio, com padrões medianos de construção, acabamento e equipamentos;

c - Baixa Qualidade de Moradia: residências primárias, geralmente em lotes pequenos, com baixo padrão de construção, acabamento e equipamento;

d - Baixíssima Qualidade de Moradia: residências ocupando lotes mínimos, em áreas com situação jurídica indefinida e condições de risco (encostas, aterros, etc), tendo padrão de construção, acabamento e equipamento abaixo do mínimo aceitável;

Convencionaram-se nesse mapeamento noções de densidade, assim definidas:

a - Esparsa: áreas de ocupação pulverizada, pontual, não constituindo grupamentos de habitações;

b - Pouco Densa: áreas de ocupação por vezes interrompidas, com lotes vazios, constituindo, entretanto, grupamento de habitações;

c - Densa: áreas de ocupação contínua, sem vazios;

d - Expansão: áreas em quaisquer situações de densidade;

4 - Infraestrutura/Equipamentos: identificação de áreas bastante, medianamente ou pouco equipadas em relação a itens de infraestrutura e equipamentos comunitários;

5 - Sistema Viário/Pavimentação: hierarquia viária do distrito e registro das vias pavimentadas;

6 - Transportes Coletivos: trajeto, localização dos pontos terminais, nome das empresas e linhas, número de linhas por via, e áreas atendidas, diretamente (500 m) ou indiretamente (1000 m);

7 - Áreas de Produção: localização e especificação das predominâncias tipológicas da produção distrital;

8 - Áreas de Comércio e Serviços: localização e especificação das predominâncias no distrito;

9 - Valorização do Solo: localização do valor alto, médio e baixo do solo, em termos relativos, no distrito;

10 - Loteamentos: localização dos aprovados pela Prefeitura, ocupados ou não;

11 - Síntese Diagnóstica: resultado da análise, por superposição dos mapas, com identificação de potencialidades, recursos, demandas, problemas e tendências.

O processo de participação popular desenvolveu-se, paralelamente, através de entrevistas com representantes de Associações de Moradores de todos os distritos, de Associações de Classe, organizações comunitárias, personalidades da Cidade, membros do Legislativo e do Poder Executivo, além de muitas propostas apresentadas por escrito. Nos distritos foram feitas reuniões para reflexão e discussão sobre a realidade local, em conjunto com a população.

Após essa etapa, conferidas as informações obtidas, promoveu-se um Seminário, aberto à população petropolitana, com duração de três dias, que encerrou a primeira fase dos trabalhos, passando-se então a debater com a comunidade as tendências, potencialidades e vocações do Município.

O resumo e avaliação das propostas apresentadas - antes, durante e depois do Seminário - proporcionaram base consistente para o contexto das proposições, formando-se câmaras específicas para discutir os temas setoriais: Meio Ambiente e Preservação, Desenvolvimento Econômico, Serviços e Equipamentos Públicos, Transporte, Habitação, Uso e Ocupação do Solo. Com base na farta contribuição obtida no decorrer deste processo, tanto em informações como em sugestões, foi preparado um

texto preliminar, sistematizando as propostas apresentadas e as prioridades apontadas para o desenvolvimento urbano do Município.

Um segundo Seminário foi promovido para discutir com os diversos segmentos da população, essa síntese preliminar, seguido de outras reuniões, onde as propostas apresentadas foram confirmadas, modificadas ou excluídas, após o que se procedeu a redação final de um documento, consubstanciando as decisões aprovadas e o projeto de lei básico.

4 - O DIAGNÓSTICO

O município de Petrópolis, ao lado de sua tradição político-social, berço de uma bem sucedida colonização alemã, desenvolvida à sombra da Coroa Imperial, não teve o seu prestígio diminuído com a Proclamação da República, tornando-se residência oficial de verão dos Presidentes até à consolidação de Brasília como capital federal - Possui um potencial industrial e comercial, turístico, urbanístico e cultural bastante conhecido. Potencial que cresce de importância quando somado aos recursos em disponibilidade no Município: um significativo complexo industrial e comercial, amplo quadro de serviços e um fabuloso patrimônio ecológico e cultural, oferecendo excepcionais oportunidades para exploração no campo turístico.

Aí estão o comércio e a indústria têxtil e de vestuário; a expansão dos centros e sub-centros urbanos, bem como dos centros de bairro; a disponibilidade de áreas bem localizadas para instalação de indústrias de alta tecnologia; o expressivo desenvolvimento das atividades agro-pecuárias; a multiplicação de condomínios residenciais e da hotelaria de lazer, em locais de rara beleza; os conjuntos arquitetônicos urbanos protegidos pelo Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural (ex-SPHAN), pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural e pelo próprio Município; o clima favorável para a medicina terapêutica e de recuperação; a tradição centenária como um grande polo educacional da Região Sudeste; a facilidade de ligações viárias, com destaque para rodovia BR-040. Exemplos, entre vários que poderiam ser citados, que justificam uma expectativa otimista quanto ao futuro de Petrópolis.

Essas potencialidades e recursos, entretanto, encerram aspectos positivos e negativos. Causa preocupação a expansão urbana acelerada e desordenada, assim com a excessiva concentração no distrito-sede. Mas é motivo de alegria o processo de urbanização ao longo da estrada União e Indústria, assim como o crescimento do setor agro-pecuário.

Os aspectos negativos geram problemas sérios, como o desrespeito à topografia, que se reflete na crescente e imprudente ocupação da coroa de morros, e nos loteamentos, executados sem obedecer às posturas municipais. Preocupantes são também as áreas de risco - assentamentos de loteamentos irregulares - a poluição dos rios pelo lançamento de detritos e a impermeabilização das áreas urbanas. A estes problemas, juntam-se outros de relevo: sobrecarga dos serviços urbanos e carência deles mesmos em determinadas áreas; abastecimento de água com deficiência, na quantidade e qualidade do produto fornecido; falta de um sistema municipal de esgotos, tanto sanitário como de águas pluviais; segurança pública insuficiente; ausência de uma legislação urbanística mais abrangente e mais avançada do que a existente; deficiência na fiscalização municipal.

Desses problemas surgem as principais reivindicações da população; o controle e organização do crescimento urbano; com a complementação da estrutura dos equipamentos e dos serviços; o fortalecimento dos centros e sub-centros de bairro e dos centros distritais; a definição do Centro Administrativo; uma estratégia de recuperação e preservação do meio ambiente, com prioridade para a prevenção contra enchentes e desabamentos; ampliação e renovação do sistema viário, conservando-se e melhorando-se as estradas vicinais;

redefinição dos transportes coletivos; extensão e melhoramento do sistema de água; estabelecimento de um sistema municipal de esgotos; aperfeiçoamento da coleta de lixo domiciliar; desenvolvimento de uma política habitacional que atenda aos problemas de moradia da população; atualização e revisão da legislação urbanística; incremento da fiscalização municipal, em todos os níveis; apoio à produção agro-pecuária e incentivo à melhoria de sua organização social e agremiativa; apoio e estímulo à produção cultural; reformulação do turismo petropolitano; e maior integração do Município à Região Serrana e à Região Centro-Sul Fluminense.

As concentrações industriais, comerciais, residenciais e de serviços constituem os centros e os sub-centros urbanos, ou os centros de bairros, no conjunto do Município, (uma boa parte do comércio tem elevado grau de sofisticação, atraindo pessoas de todos os pontos). A maior concentração localiza-se no centro da cidade de Petrópolis, polo social do Município. Já nos distritos, a maior convergência ocorre ao longo da estrada União e Indústria.

As principais estradas distritais servem a áreas residenciais importantes, mas à medida que elas se afastam desses eixos a ocupação se torna menor, com predomínio de áreas voltadas para a produção agro-pecuária. Nos Distritos observa-se também uma grande ocupação do antigo leito da estrada de ferro, o que inviabiliza a possibilidade do seu futuro reaproveitamento para o transporte de massa.

O Município tem poucos loteamentos aprovados e estes situam-se, em sua maioria, na proximidade dos principais eixos viários. É grande o número de parcelamentos irregulares e clandestinos, com infraestrutura urbana e equipamentos inadequados. Dessas situações surgem condições de risco que podem ameaçar os moradores, em virtude dos cortes nas encostas e aterros feitos fora dos parâmetros técnicos e normas de segurança. A maior parte dessas irregularidades acontece em locais distantes dos eixos das estradas principais.

Esses problemas são provocados, em grande parte, pela falta de elementos para um controle positivo da ocupação do solo. Não há, por exemplo, uma delimitação legal e clara das áreas de preservação aos mananciais. Além disso, a lei estadual 6526/71, que especifica as áreas urbana, suburbanas e rurais já está ultrapassada pela evolução territorial.

No conjunto das áreas urbanas predominam moradias de qualidade mediana, combinadas ao equipamento existente. Nos Distritos, as residências de alta qualidade, em sua maior parte, ficam afastadas dos centros e sub-centros distritais. São sítios de recreio, casas de campo em áreas voltadas para a produção agro-pecuária.

As habitações de baixa qualidade estão espalhadas por todo o Município, particularmente na vizinhança das áreas de solo altamente valorizado, onde desempenham o papel de fornecedoras de mão de obra necessária ao funcionamento dos serviços.

O solo mais valorizado é o dos centros de bairros e dos sub-centros e centros urbanos, sendo a área central de Petrópolis a de maior valorização. Essa valorização também ocorre nos centros distritais ao longo da estrada União e Indústria, assim como em locais de moradias de alta qualidade.

Petrópolis conta com uma legislação urbanística própria para o Distrito e o centro de Cascatinha (Decreto 90/81), e para o Distrito de Itaipava (Lei 4481/87), ao longo da estrada União e Indústria. Os projetos para o restante do Município são analisados, comparativamente,

à luz dessa legislação, buscando-se similaridade com autorizações anteriormente concedidas.

As áreas de preservação de matas e capoeiras, de reservas biológicas e de proteção aos mananciais, constituem uma superfície significativa. Destacam-se as coroas de morros, por sua importância ecológica e paisagística nas regiões urbanas, (uma parte considerável do Parque Nacional da Serra dos Órgãos integra o território do Município). Nessas áreas já se registra um grande número de cortes acentuados nas encostas, principalmente nos setores mais densamente habitados dos 10. e 20. Distritos, o que agrava e cria novas situações de risco. Além disso, essas áreas não possuem, como nos demais distritos, uma legislação demarcadora e nem uma fiscalização eficiente, tornando-se vítimas de violações constantes em seu meio ambiente.

O Sistema Viário Municipal é constituído pelos seguintes eixos:

1 - Corredor de Transportes BR-040-Centro, via Bingen, pelas ruas Ministro Lucio Meira, Paulo Hervé, Bingen, Paulino Afonso, Montecaseros, Sete de Abril, Roberto Silveira, Praça Rui Barbosa e Dr. Nelson de Sá Earp, com extensão ao Retiro, via ruas Francisco Manuel, Piabanha e Barão do Rio Branco.

2 - Corredor de Transportes Rodovia Washinton Luís-Centro, via Quitandinha, pelas ruas General Rondon, Coronel Veiga, Washington Luís e do Imperador, com extensão até o Quissamã, via ruas da Imperatriz, Ipiranga e Fonseca Ramos.

3 - Ligação Estrada Velha da Serra-Centro, via Alto da Serra, pelas ruas Aureliano Coutinho e Teresa, com extensão ao Meio da Serra pela rua Lopes Trovão e a estrada da Serra da Estrela.

4 - Corredor de Transportes Distritos-Centro, via ruas Barão do Rio Branco, Hermogêneo Silva e estrada União e Indústria.

5 - Rodovia Br-040 (Estrada do Contorno).

6 - Rodovia Washington Luís (Rio-Petrópolis).

7 - Estrada Velha da Serra.

O conjunto do sistema viário relaciona-se com centro da Cidade de Petrópolis, estando os eixos viários principais asfaltados. As vias secundárias são geralmente pavimentadas, no 10. e 20. Distritos, com paralelepípedo, trilha ou pé-de-moleque. Nos outros distritos predomina a terra batida, com necessidade de melhorias, estando calçadas aquelas localizadas nos centros e eixos principais. As demais vias em Petrópolis e Cascatinha são calçadas, em sua maioria.

A rua do Imperador, no centro da cidade de Petrópolis, é o ponto de convergência que atrai o maior fluxo do sistema de transportes. Nos distritos, a estrada União e Indústria é um corredor privilegiado. A quase totalidade da área municipais que dispõe de vias de acesso é servida, direta e indiretamente, por transportes coletivos.

O sistema passa por um processo de aperfeiçoamento, projeto da Prefeitura Municipal. Um fator importante é a mudança de localização do terminal rodoviário municipal, assim como a criação de estações de transbordo, nas vias periféricas, atendendo linhas inter-distritais e racionalizando o fluxo de veículos para o centro da cidade. Simultaneamente, estão sendo criadas as "viagens redondas" no 10. Distrito, deslocando-se os pontos finais para bairros e aliviando a área central da Cidade.

Petrópolis possui hoje em dia ligações rodoviárias diretas para o Rio de Janeiro, Niterói, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Magé, Paty do Alferes, Miguel Pereira, Três Rios, Paraíba do Sul, Teresópolis, Sapucaia, além de São Paulo, Belo Horizonte (MG), Juiz de Fora (MG), Mar

de Espanha (MG), São João Nepomuceno (MG), Além Paraíba (MG) e Castelo (ES).

Segundo a extinta Fundação para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro (FUNDREM), Petrópolis conta com 26 mananciais, mas grande parte deles já apresenta ocupações irregulares nas áreas onde se localizam, com risco de poluição das águas.

O abastecimento de água é feito pela Companhia de Águas e Esgotos do Município de Petrópolis (CAEMPE), que atende ao 1o. Distrito, parte do 2o. e a áreas centrais do 4o. e 5o. Distritos. Atualmente a água vem sendo submetida a análise e processo de fluoretacão, para melhorar a sua qualidade. Uma parte do 2o. Distrito é atendida pela CEDAE. Boa parte dos moradores se abastece de água através da captação em minas, pequenos mananciais ou poços artesianos.

A rede de esgotos é muito reduzida, usando-se a mesma tubulação para captação de águas pluviais. O tratamento dos esgotos é feito em sua maior parte por fossas, sumidouros ou arranjos particulares que promovem despejos nos rios. Nos Distritos o escoamento de águas pluviais se dá, alternativamente, na superfície, desembocando também nos rios.

A Prefeitura Municipal desenvolve atualmente um projeto para estender a coleta de lixo a todo o Município. Uma nova usina de reciclagem foi instalada no km 49,5 da rodovia BR-040. A coleta atualmente atinge a maior parte do Município, não alcançando apenas os locais de escassa ocupação ou difícil acesso, onde foram lançados os programas alternativos do "Gari Comunitário" e "Troque Lixo Por Comida".

A rede elétrica cobre toda a superfície do Município, e a iluminação pública atende os 1o. e 2o. Distritos, atingindo nos demais a maioria dos aglomerados comerciais e residenciais.

No que se refere à telefonia, o Município é atendido com graves deficiências, tanto no número de aparelhos e equipamentos, como no de telefones públicos. A situação piora nos Distritos, principalmente na Posse, onde só existe um telefone público.

A rede municipal de ensino de 1o. grau atende à demanda da população escolar através de escolas próprias e conveniadas, sendo sua atuação complementada por escolas particulares. Existem escolas de 2o. grau em todos os Distritos, à exceção da Posse. O ensino superior (3o. grau) é ministrado pela Universidade Católica de Petrópolis, Faculdade de Medicina de Petrópolis e Sociedade Universitária Augusto Motta (SUAM).

O atendimento à saúde é feito em postos distribuídos pelos cinco Distritos, dispondo o Município de um número expressivo de hospitais, alguns deles de notória qualidade.

A segurança pública, atribuição do Governo Estadual, está confiada à Polícia Militar do Rio de Janeiro, que possui um quartel no 1o. Distrito, existindo contingentes em todos os Distritos, à exceção de Cascatinha e Posse. No 1o. Distrito também está localizado o quartel do Corpo de Bombeiros. Infelizmente, tal estrutura tem sido insuficiente para conter o aumento da criminalidade, que a exemplo do que acontece em todo o País, também ameaça Petrópolis.

A produção agro-pecuária se localiza fundamentalmente no 4o. e 5o. Distritos, mas existe nos demais, em menor escala. O ritmo de produção é intenso e o escoamento feito pelas estradas vicinais e vias secundárias dos bairros, em direção às estradas BR-040 e União e Indústria, ou então para os centros de consumo municipais.

A produção industrial concentra-se no 1o. Distrito, atingindo um

nível menor no 2o. Nos demais Distritos as unidades industriais distribuem-se, principalmente, ao longo da estrada União e Indústria.

A produção mineral baseia-se nas pedreiras existentes na cidade, Correias e Araras.

PETRÓPOLIS - PRIMEIRO DISTRITO

O 1o. Distrito do Município, Distrito sede, é condicionado decisivamente pela sua topografia, que influenciou o processo de desenvolvimento urbano, notadamente quanto à ocupação do solo e à formação do sistema viário.

As potencialidades industriais, comerciais, turísticas e culturais do 1o. Distrito são indiscutíveis. Tanto o complexo industrial e comercial têxtil e de vestuário, como o patrimônio cultural e natural urbano, atraem um intenso fluxo de turismo interno e externo.

Apesar das medidas de controle e ajustamento tomadas pela Municipalidade, nota-se uma tendência para o agravamento dos problemas urbanos do distrito. Entre eles pode-se citar o crescimento desordenado, transgressões aos condicionamentos topográficos - provocando estrangulamentos e surgimentos de áreas de risco - carência de serviços urbanos e sobrecarga naqueles existentes, desequilíbrio na relação oferta/demanda de empregos, poluição e assoramento dos rios.

O quadro complica-se em virtude da legislação urbanística existente estar superada em alguns aspectos e da fiscalização municipal apresentar deficiências.

As demandas são geradas pelos problemas citados e se traduzem na necessidade de medidas para controle da ocupação, complementação da infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários, redefinição da circulação viária e do sistema de transportes coletivos, atualização e revisão da legislação urbanística.

A ocupação do solo correspondente ao Distrito começa com a criação da Vila Imperial, em 1843, a partir do traçado feito pelo Major Engenheiro Julio Frederico Koeler. Desse desenho nasceu e se desenvolveu a área central do Distrito, ao longo dos rios e nos fundos dos vales, em harmonia com a natureza e respeitando as barreiras topográficas existentes.

As progressivas infrações ao Plano Koeler determinaram o uso de parcelamentos indiscriminados na ocupação, provocando a abertura de vias confrontantes com as limitações topográficas e geológicas, galgando as encostas. As construções, por sua vez, passaram a ser feitas próximas umas das outras. A partir de meados deste século, uma nova legislação permitiu a construção concentrada de altos edifícios no centro da Cidade, sufocando o espaço urbano e onerando os serviços públicos até o limite máximo.

A área referente aos loteamentos legalmente aprovados pelo Município é relativamente pequena, quando comparada à área total que eles ocupam. Muitos loteamentos são irregulares ou clandestinos, não respeitando as áreas de preservação natural e os limites impostos pelos obstáculos topográficos, convertendo-se, assim, em áreas de risco.

As moradias de melhor qualidade localizam-se na região central em alguns trechos de bairros como Quitandinha, Bingen, Morin, Ingelheim, Castelânea, Mosela, Retiro e Valparaíso. Ao longo da rodovia BR-040 e na Fazenda Inglesa predominam residências de lazer e sítios de

recreio.

No Distrito, as moradias são de qualidade mediana, localizando-se nas encostas que margeiam os bairros, as de baixa qualidade, onde habita mão de obra doméstica empregada nas residências de melhor qualidade.

O solo mais valorizado é o que coincide com o centro da Cidade e suas proximidades, estendendo-se a valorização a alguns bairros que primam pela alta qualidade de suas casas.

Os centros de bairros são caracterizados pela concentração de comércio e serviços, apresentando alguns deles atividades especializadas, o que acontece na rua Teresa com o vestuário, no Bingen com os móveis, na rua Washington Luís com veículos motorizados, nas ruas Montecaseros e Sete de Abril com materiais de construção e peças de automóveis.

O centro da Cidade, na rua do Imperador e adjacências, reúne a maior especialização comercial e de serviços, constituindo-se no foco de atração para a população do Município. As áreas de proteção das matas formam uma superfície significativa, destacando-se aquelas que estão na coroa dos morros.

O conjunto do sistema de transportes converge para a rua do Imperador, onde se localiza o Terminal Rodoviário Municipal e os pontos terminais de Ônibus, próximos a supermercados, ao Mercado Municipal, Centro de Saúde e Universidade Católica. Essa concentração é fator determinante do entarçamento viário do centro da Cidade.

O sistema viário permite a ligação entre os diversos bairros e tende a relacionar-se, em seu conjunto, com o centro da Cidade. A maioria das ruas é pavimentada, predominando o calçamento com paralelepípedos, mas alguns loteamentos importantes, como Quitandinha e Independência, não são totalmente calçados.

Existem quatro mananciais no Distrito: Vila Felipe, Caxambu, Fazenda Inglesa e Morin. Terrenos próximos a esses mananciais vêm sendo ocupados para uso habitacional, em diferentes níveis de qualidade.

A rede de ensino municipal supre as necessidades do 1o. grau, juntamente com as escolas conveniadas. Existe apenas uma escola pública do 2o. grau, o Liceu Municipal. 3 (três) unidades estaduais atendem o curso secundário, entre as quais o Colégio D. Pedro II, suprindo-se a demanda restante com escolas conveniadas e particulares.

O atendimento hospitalar é feito pelo Hospital Municipal Nelson de Sá Earp, Centro de Saúde Manuel Ferreira, Hospital Santa Teresa, da UNIMED (antigo São Lucas), Beneficência Portuguesa e Casa da Providência. O atendimento imediato é prestado pelos postos de saúde municipais localizados no centro da Cidade, Quitandinha, Morin, Bingen, Retiro, Estrada da Saudade, Itamarati, São Sebastião, Bairro Castrioto, Vila Felipe, Caxambu, Alto da Serra, Alto Independência, Fazenda Inglesa e Meio da Serra, sendo o restante do Município atendido por unidades volantes médico-odontológicas.

As indústrias de maior porte concentram-se nos bairros do Morin, Bingen, Quissamã, Alto da Serra e na rua Barão do Rio Branco. O Distrito também sedia inúmeras indústrias de pequeno e médio porte, além de muitas indústrias caseiras e de "fundo de quintal".

A única área de produção agrícola significativa é a do Caxambu, com atividades no campo da horticultura e floricultura, cujo escoamento é feito pela estrada Marcelino Simões Ferreira ou pela rua Waldemar Ferreira da Silva, chegando a primeira delas à Cidade, via Quissamã, enquanto a segunda, além do acesso ao Centro tem como opções a direção

do Hortomercado Municipal de Itaipava, ou da BR-040, para alcançar o Rio de Janeiro. Pode-se também citar a produção de cogumelos na Ponte de Ferro e o Orquidário Binot, no Retiro, que exporta parte de sua produção.

A produção mineral está restrita às pedreiras do Bingen e do Morin.

CASCATINHA - SEGUNDO DISTRITO

O distrito apresenta potencialidades industriais, comerciais, turísticas, urbanísticas e culturais, que se combinam com seus recursos efetivos, que podem ser assim descritos:

1 - Sub-centros de bairros bem localizados e com possibilidades de expansão;

2 - Condições favoráveis ao longo da estrada União e Indústria para expansão comercial e industrial, além de outros fins. A proximidade da rodovia oferece, ademais, um desenho viário que permite aliviar algumas sobrecargas de uso;

3 - Crescente estabelecimento de condomínios e residências de lazer;

4 - Infraestrutura de turismo e lazer a ser expandida, presente em hotéis, pousadas, bares e restaurantes de qualidade, clubes, locais para a prática de montanhismo, pista de kart, aluguel de cavalos e um lago em Nogueira;

5 - Culturalmente, o Distrito dispõe do Conjunto Industrial de Cascatinha e suas Vilas Operárias, importante testemunho da história industrial brasileira, conjunto arquitetônico e urbano tombado pela Prefeitura Municipal e pelo Instituto Brasileiro de Patrimônio Cultural. Malgrado tais tombamentos, várias reformas contribuíram para descaracterizar o conjunto.

Uma tendência clara no distrito é a expansão urbana desordenada, com ocupação cada vez maior de encostas e coroas de morros, reforçada pela expansão da cidade de Petrópolis. Outro fato marcante é a diversidade regional e conformação geográfica apresentada pelo Distrito.

Existem problemas no Distrito decorrentes de sua dependência para com a cidade de Petrópolis e da forma de ocupação do solo, onde os loteamentos irregulares muitas vezes transformam-se em áreas de risco.

Outros problemas são: carência de infraestrutura urbana adequada e abastecimento precário de água, tanto em volume como em qualidade.

Todos esse problemas dão origem às demandas distritais, relacionadas principalmente com a consolidação dos sub-centros urbanos, a complementação de equipamentos e serviços, a criação de uma legislação urbanística própria e fiscalização na sua aplicação.

CASCATINHA

A ocupação do solo distrital apresenta algumas concentrações de comércio, serviços e médias e pequenas indústrias, que integram os centros e sub-centros urbanos, que estão localizados na praça Vieira Cristo (Cascatinha), rua Hívio Naliato (Samambaia), avenida Paulo

Maurity (Roseiral), estrada do Carangola (Carangola), rua Machado Fagundes (Itamarati), estrada Bernardo Coutinho (Araras), avenida Leopoldina (Nogueira) e praça Luiz Furtado (Correas).

Em alguns desses locais funcionam bares e restaurantes sofisticados, que atraem clientela de outros Distritos e Municípios. Concentrações similares, menores, ocorrem em trechos das estradas União e Indústria e Mineira. A exemplo das outras elas tendem a crescer.

O Distrito carece de ação positiva no controle da ocupação do solo, não havendo delimitação das áreas de preservação, nem definição das áreas de proteção de mananciais ou destinadas à produção agrícola. Também não foi elaborada qualquer proposta para utilização turístico-ecológica e cultural das reservas naturais.

A quase totalidade da região que engloba Samambaia, Cascatinha, Roseiral, Carangola, Correas e Nogueira é ocupada por loteamentos aprovados. Porém, tanto nesses locais como em Araras, não são respeitadas as áreas de proteção natural e ambiental, nem os limites de barreiras topográficas. Foram identificadas várias situações de risco em loteamentos situados em cotas elevadas, provocadas pela ocupação intensa e construção abaixo dos padrões técnicos recomendáveis.

O número de parcelamentos e construções clandestinas é grande, ocasionando destruição de encostas e causando o assoreamento dos rios, situação que ameaça a preservação de matas e olhos d'água usados pelos moradores. Muitas dessas ocupações tendem a expandir-se, por falta de fiscalização pública.

A lei estadual 6526/71 delimita as áreas urbanas, suburbanas e rural do Distrito, mas com o crescimento urbano essas delimitações não correspondem mais à realidade local.

A melhor qualidade de moradia situa-se ao longo das estradas BR-040, União e Indústria, Agostinho Goulão e Bernardo Coutinho, ao redor do lago de Nogueira, no Calembe, no Mata Porcos, no Parque da Figueira, no Vale do Sol e em trechos de Samambaia e Carangola. Neste conjunto existe grande quantidade de sítios de recreio e residências de lazer.

Moradias de qualidade média predominam nas regiões de Cascatinha, Samambaia, Roseiral, Carangola, centro de Araras, trechos das estradas União e Indústria e Mineira, loteamento Sul Brasil e área do Castelo São Manoel. A baixa qualidade habitacional ocorre em alguns locais de Cascatinha, final da estrada Mata Cavalo, morro Vista Alegre, Poço dos Peixes, parte do loteamento da Glória, final do loteamento São Manoel e parte da Estrada Mineira.

As áreas comerciais mais valorizadas ficam em trechos da estrada União e Indústria e no centro de Correas, Nogueira e Roseiral, enquanto as residências de maior valor estão em Nogueira, Correas, Araras, Fazenda Inglesa, Samambaia e Roseiral.

As áreas de menor valor encontram-se no loteamento Jardim Salvador, parte do Roseiral, Sertão do Carangola, parte do loteamento Samambaia, rua Humberto Rovigatti, final da estrada Mata Cavalo, Morro da Vista Alegre, Poço do Peixes, trechos da Estrada Mineira, final do loteamento São Manoel, alguns trechos do loteamento Sul Brasil e final do loteamento da Glória.

A maior parte do Distrito não possui legislação urbanística e os pedidos de licenciamento de uso, ocupação e parcelamento do solo são analisados por similaridade à legislação vigente, particularmente o decreto 90/81, que tem vigência apenas na área central de Cascatinha. A consequência dessa falta de legislação é um número considerável de

construções irregulares.

O Distrito conta com uma extensa área de proteção, que inclui mananciais, matas, capoeiras e reservas biológicas, concentradas estas últimas nas zonas limítrofes com Pati do Alferes e Teresópolis. Em Araras há uma reserva biológica sob a guarda do Instituto Estadual de Florestas.

As vias de trânsito do Distrito são calçadas, em sua maioria. As estradas BR-040, União e Indústria, Bernardo Coutinho e Mineira são asfaltadas e compõem o sistema viário principal. Algumas ruas nas proximidades de diversos centros e sub-centros também estão asfaltadas, sendo calçadas com paralelepípedos a maioria das vias de circulação interna, em Cascatinha. Muitas ruas, contudo, ainda não têm calçamento ou estão em precárias condições de tráfego.

O conjunto distrital é servido por transporte coletivo, de forma direta ou indireta, mas com deficiência na quantidade de veículos. A estrada do Bonfim só é atendida até à metade de sua extensão.

De acordo com a extinta FUNDREM existem oito mananciais no Distrito: dois na Alcobaça, dois no Caxambu, dois na Fazenda Inglesa e dois no Bonfim. Alguns deles já convivem com ocupação nas cercanias, o que pode vir a comprometer a qualidade da água. O abastecimento de água é precário, sendo feito em Nogueira e Correias pela CEDAE. A maioria das unidades conta com abastecimento próprio, recorrendo a poços, minas ou captação direta.

O despejo da rede de esgotos é feito nos rios, utilizando a maioria da população fossas e sumidouros. O escoamento de águas pluviais é predominantemente superficial, sendo conjugado à rede de esgotos apenas em pequena parte.

O Distrito é atendido por coleta de lixo, rede elétrica, iluminação pública e telefonia. Existem dois postos policiais, um em Correias e outro em Araras.

As escolas 1o. grau são localizadas de modo a atender toda a população do Distrito, que também conta com escolas de 2o. grau e a Faculdade de Medicina de Petrópolis, fundada há mais de vinte anos e localizada em Cascatinha.

O Distrito possui seis postos de saúde municipais em Cascatinha, Nogueira, Bonsucesso, Caetitu, Fazenda Inglesa e Araras além de quatro hospitais, entre os quais figura o Hospital Alcides Carneiro e um outro destinado a tratamento psiquiátrico. Existem também três clínicas conveniadas e a rede tem demonstrado eficiência no atendimento ao público.

A área distrital abriga um número significativo de indústrias de porte variado, localizadas nas estradas União e Indústria e Mineira, no prédio da antiga Companhia Petropolitana, na avenida Paulo Maurity, nas ruas Bernardo de Vasconcellos e Bernardo Proença, e na área do Castelo São Manoel.

A produção agro-pecuária mais importante concentra-se no Bonfim, com criação de gado bovino, suíno e pequenos animais, além de floricultura e horticultura. A horticultura também é encontrada no Calembé, Cascatinha (proximidades da confluência do rio Piabanha com o rio Itamarati) e no Caetitu, onde além de criação de suínos localiza-se o Horto Florestal Municipal, em processo de recuperação. Na Samambaia funciona a floricultura Florália, com grande produção - inclusive para exportação - e que já se tornou uma atração turística.

O escoamento de produção dá-se pelas estradas BR-040, União e Indústria, Bernardo Coutinho ou pelo Quissamã, com destino à cidade de

Petrópolis, demais distritos e, principalmente, ao Rio de Janeiro e Minas Gerais.

A produção mineral explora pedreiras em Correas e Araras.

ITAIPAVA - TERCEIRO DISTRITO

Dentre as potencialidade e recursos de Itaipava destaca-se a sua consolidação como centro urbano e de lazer, com equipamentos significativos de comércio, serviços, indústria e turismo, além da crescente implantação de condomínios residenciais e de sítios e hotelaria de lazer. O Distrito é bastante procurado pelo seu clima, a variedade dos clubes e restaurantes sofisticados, frequentados por clientela da cidade de Petrópolis, Rio de Janeiro e municípios vizinhos. Outra marca registrada de Itaipava são as clínicas de emagrecimento e saúde, que já possuem clientela internacional. A criação de um parque de lazer, prevista para breve, acrescentará mais uma atração ao Distrito.

Outra vantagem de Itaipava é a facilidade de ligações viárias, pois no Distrito está localizado o entroncamento das estradas BR-040, União e Indústria e Petrópolis-Teresópolis-Friburgo, o que proporciona ligação direta com o Rio de Janeiro, Juiz de Fora, o Centro-Sul Fluminense e a Região Serrana.

Essas potencialidades e recursos expressam as tendências principais de Itaipava:

- 1 - Crescimento e urbanização acelerados, fortalecidos pela circunstância do Distrito situar-se no centro-geográfico do Município;
- 2 - Multiplicação de sítios e condomínios de lazer;
- 3 - Reprodução dos centros de tratamento estético.

Uma tendência negativa é a da ocupação desordenada dos loteamentos, desrespeitando as normas estabelecidas para sua aprovação.

Os problemas locais estão ligados à carência de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, à crônica deficiência no abastecimento e na qualidade da água fornecida. Paralelamente, ressenha-se o Distrito de um sistema de segurança mais eficiente, particularmente na região de Cuiabá, que apresenta um alto índice de criminalidade. Há queixas também sobre o estado das estradas vicinais, que na época das chuvas tornam-se intransitáveis.

As principais demandas decorrentes desses problemas são a ampliação e melhoria da infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários, a interligação e melhoria das estradas vicinais, a revisão e ampliação da legislação urbanística e o fortalecimento do trabalho de fiscalização municipal.

A ocupação do Distrito determinou a localização do seu centro num trecho da estrada União e Indústria que vai do trevo de Bonsucesso até o acesso à estrada BR-040, no final da zona comercial, na direção de Pedro do Rio. Esse centro apresenta uso diversificado: residencial, comercial, (com bares e restaurantes de alto nível), de serviços e industrial. Pela sua dimensão e características, ele é um pólo de atração para moradores dos outros distritos. Aí também funcionam a Agência Regional da Prefeitura, o Hortomercado Municipal e uma área destinada a grande eventos, onde se realiza anualmente a Exposição Agro-pecuária de Petrópolis.

Na estrada das Arcas, combinam-se vários tipos de atividades, de menor porte, enquanto na estrada de Teresópolis existem dois

sub-centros comerciais, residenciais e de serviços, em Benfica e no loteamento Madame Machado.

As áreas urbana, suburbana e rural são delimitadas pela lei estadual 6526/71, que não corresponde à realidade local. A área considerada suburbana, por exemplo, exibe características francamente urbanas. Além disso, ultrapassa os limites que lhe foram definidos, o que ocorre geralmente nas estradas BR-040, União e Indústria e das Arcas. A área rural é praticamente inexistente, predominando no seu espaço os sítios de recreio e residências de alta qualidade.

A maioria dos loteamentos situa-se em área de proteção ou além dos limites das barreiras topográficas, notadamente aqueles afastamentos dos eixos das estradas principais, estando a maior parte do Distrito loteada. Existem diversos condomínios e muitos loteamentos estão sendo transformados em condomínios. Há também um condomínio industrial, em fase de implantação.

Apesar do grande número de loteamentos já estabelecidos, a ocupação do solo ainda é muito pequena. A implantação de loteamentos em cotas elevadas resultou em grandes cortes nas encostas, mas em virtude da pequena ocupação do solo e à qualidade das construções executadas, não surgiram áreas de risco.

A alta qualidade das moradias é uma característica do Distrito, onde residências de lazer e sítios de recreio distribuem-se de maneira esparsa. As habitações de média qualidade localizam-se em sua maior parte, na estrada das Arcas e na Alameda Aclimação, surgindo também em trechos das estradas de Teresópolis, da Pedreira e Salgado Filho, e no loteamento da Vargem dos Marmelos. As moradias de baixa qualidade concentram-se na estrada do Gentio, no final da estrada Manga Larga e no loteamento Vila Constância.

A área comercial mais valorizada fica no centro do Distrito, podendo as áreas residenciais de alto valor serem encontradas em toda a sua extensão. Áreas de baixo valor localizam-se no final da estrada Manga Larga, na estrada do Gentio e em Vila Constância, distribuindo-se as de valor médio por trechos das estradas de Teresópolis, das Arcas e da BR-040.

A legislação urbanística, vigente abrange apenas a extensão correspondente à estrada União Indústria. As iniciativas de parcelamento e construção no restante do Distrito são analisadas por similaridade a situações já existentes, o que redundou em muitos loteamentos e edificações fora dos padrões desejáveis.

Subsistem extensas áreas de proteção, com zonas de matas e capoeiras, de preservação ambiental e de mananciais, situadas principalmente nos limites com Pedro do Rio e Teresópolis.

O sistema viário principal é formado pelas estradas BR-040, Salgado Filho, Philúvio Cerqueira Rodrigues e das Arcas. Já as estradas vicinais formam um anel, permitindo a interligação viária do Distrito. As estradas principais são asfaltadas, utilizando-se, nas secundárias e nos acessos aos loteamentos, a pavimentação em paralelepípedos, trilha ou pé-de-moleque. Muitas ruas sem calçamento necessitam de obras.

A construção da BR-040 criou dificuldades de comunicação para localidades situadas às suas margens, seja entre si, seja com o centro do Distrito. Elas se agravam nos pontos em que o leito do rio constitui um obstáculo às conexões viárias.

No seu conjunto o Distrito é atendido pelo sistema de transportes, à exceção das citadas localidades da BR-040, pelas dificuldades mencionadas. Viagens diretas, ida e volta, ao Rio de

Janeiro, atendem àqueles que precisam viajar para a capital do Estado.

Segundo levantamento da extinta FUNDREM, o Distrito conta com quatro mananciais: dois na Manga Larga, um no Cuiabá e outro na estrada para Teresópolis. Os da Manga Larga já têm alguma ocupação no entorno, o que pode comprometer parcialmente a qualidade da sua água. Somente o centro do Distrito tem abastecimento de água, feito pela CAEMPE, dependendo o restante de abastecimento próprio, através de poços, minas ou captação em riachos e pequenos mananciais.

A rede de esgotos é praticamente inexistente. Alguns loteamentos criaram soluções próprias, com despejo direto nos rios, mas geralmente utilizam-se fossas e sumidouros. O escoamento de águas pluviais é quase todo feito pela superfície.

O Distrito conta com coleta de lixo, à exceção de lugares com população muito esparsa ou acesso dificultado pela topografia.

Todo o Distrito é servido por rede elétrica, concentrando-se a iluminação pública em locais de aglomeração comercial e residencial. A telefonia também atende a todo o Distrito, que sedia uma estação da CERJ e outra da TELERJ, mas o seu crescimento vem exigindo a ampliação desses serviços. Uma delegacia policial (68. DP) e um posto da Polícia Rodoviária, atuam no setor de segurança pública.

O Distrito possui sete escolas municipais, uma estadual e uma conveniada, com ensino de 2o. grau.

Em Itaipava existem quatro postos de saúde, localizados na estrada União e Indústria, Cuiabá, loteamento Madame Machado e na estrada das Arcas. Outro posto de saúde está em construção, próximo ao Hortomercado Municipal. A rede tem revelado eficiência no atendimento popular.

O eixo constituído pela estrada União e Indústria atrai o maior número de unidades voltadas para a produção industrial. Destacam-se a cerâmica (tradição local), confecções e fabricantes de produtos diversos, como artefatos de concreto, telas e vassouras. Na estrada das Arcas situam-se pequenas e médias fábricas, especialmente cerâmicas e madeireiras. A estrada de Teresópolis também possui alguma produção industrial.

O Distrito é bastante urbanizado. A produção agro-pecuária está restrita às estradas de Teresópolis, Salgado Filho e do Divino. Na primeira existe produção leiteira, além de criação de equinos e horticultura. Na última cultiva-se também a horticultura e floricultura. O escoamento da produção é feito pela BR-040 e a União e Indústria, com destino aos demais distritos e ao Rio de Janeiro.

Itaipava possui um cemitério na estrada União e Indústria, com capela mortuária, que devido ao crescimento da população, deve ser aumentado.

PEDRO DO RIO - QUARTO DISTRITO

Dentre as potencialidades e recursos de Pedro do Rio destacam-se:

- 1 - Produção agro-pecuária de certa expressão, com agricultura não extensiva e pecuária de pequeno, médio e grande portes;
- 2 - Desenvolvimento agro-industrial;
- 3 - Crescente instalação de sítios e hotelaria de lazer, em Secretário, Fagundes, Anápolis, Retiro das Pedras e Sumidouro, com

reflexos no incremento turístico;

4 - Fraca urbanização, com traços desordenados;

5 - Proximidade entre áreas de produção agro-pecuária e núcleos habitacionais, capazes de favorecer a relação emprego/moradia;

6 - Criação de uma área municipal junto à BR-040, com campo de futebol, churrasqueira, play-ground e Jardins.

Esses recursos e potencialidades espelham as possibilidades do Distrito, embora a ocupação das áreas de risco por habitações de baixa qualidade, consequência do processo desordenado de urbanização, sinaliza uma tendência preocupante na ocupação do solo.

Os principais problemas de Pedro do Rio são:

1 - Fraca estrutura urbana, originando a procura, pela população, dos recursos de Itaipava;

2 - Aglomerados de baixíssima renda em expansão, como o chamado "BNH de Pedro do Rio" e parte de Vila Rica, assentamentos localizados em áreas de risco e com dificuldades de acesso ao centro do Distrito;

3 - Distanciamento das áreas de produção agro-pecuária entre si, agravado pela pequena extensão da rede viária vicinal.

A demanda decorrente desse quadro se concentra nos seguintes itens:

1 - Equipamentos de apoio à agro-pecuária (entreposto, armazenagem e assistência técnica);

2 - Aumento e melhoria da rede de estradas vicinais;

3 - Criação de legislação urbanística própria;

4 - Equipamentos e infraestrutura que facilitem o desenvolvimento urbano, com incentivos à criação e ampliação de sub-centros de bairro.

Foram constatadas diferenças entre os limites do Distrito estabelecidos pela FUNDREM e os adotados pelo IBGE, na zona limítrofe entre Pedro do Rio e os municípios de Pati do Alferes e Três Rios. Há divergência na localização do Morro do Cunha e no traçado da Serra das Cambotas, optando o Plano Diretor de Petrópolis pela interpretação do IBGE.

O centro do Distrito localiza-se em trecho da estrada União e Indústria, próximo à entrada para Secretário, possuindo ligação direta com a BR-040, comércio, serviços e algumas indústrias. Um sub-centro situa-se em Secretário, servindo aos moradores dessa localidade, o qual se encontra em expansão e tende a converter-se num pólo de atração regional.

Muitos loteamentos foram aprovados dentro da área de proteção ou além dos limites das barreiras topográficas. A grande concentração de loteamentos ocorre ao longo da estrada União e Indústria, em área delimitada pelo Decreto 6526/71 como suburbana. O restante do Distrito é predominantemente rural, com sítios de recreio e produção agro-pecuária. Aumentam também as ocupações em áreas de risco, promovendo cortes nas encostas, sem obedecer a padrões técnicos.

As residências de alta qualidade estão afastadas do centro distrital e destinam-se ao lazer. As de média qualidade são encontradas na região central, mescladas ao equipamento existente. As moradias de baixa qualidade distribuem-se pelo Distrito, pelas áreas de grande densidade próximas ao centro, ou pelo antigo leito da estrada de ferro.

As áreas mais valorizadas ficam no centro do Distrito, em Secretário e Anápolis, no Sumidouro e na Rocinha. As mais desvalorizadas também se acham na região central, próximas à estrada União e Indústria, em ruas a ela transversais, em Vila Rica e no antigo leito da ferrovia.

No restante do Distrito a valorização é de nível médio. Os conjuntos residenciais fora do centro localizam-se junto às zonas de produção agropecuária.

Não há legislação urbanística específica. Os processos de parcelamentos e edificações são analisados por similaridade. As áreas de Serra Maria Comprida, estando preservadas.

As principais estradas que cortam o Distrito são asfaltadas. Todas as outras vias não possuem pavimentação, estando a maioria em más condições. Quanto às estradas vicinais, não compõem qualquer sistema específico. Na região de Vila Rica é difícil ter acesso ao centro do Distrito, devido à sua localização na BR-040.

A estrada União e Indústria é o corredor por onde transita todo o transporte coletivo, inclusive o inter-municipal, sendo o Distrito servido por linhas de Ônibus para Pedro do Rio, Vila Rica, Secretário e Fagundes. Pela estrada de Secretário passam Ônibus com destino a Miguel Pereira, existindo ligação com o Vale das Videiras, que funciona precariamente pela estrada de Araras, sem cruzar o centro distrital.

Existem seis mananciais no Distrito, bem protegidos, sem ocupações nas suas proximidades. Dois estão na Rocinha, dois no Retiro das Pedras, um próximo a Sumidouro e outro próximo a Secretário. O abastecimento de água é realizado pela CAEMPE, no centro do Distrito, Vila Rica, Secretário e parte da Rocinha. No restante do Distrito a população se abastece em poços a minas.

O sistema de esgotos é primário, com despejo direto nos rios, utilizando a maioria dos moradores fossas e sumidouros. As águas pluviais escoam geralmente por rede superficial.

A coleta de lixo vem atendendo ao Distrito, tendo sido instalada uma usina de reciclagem na BR-040, no km 49,5.

O Distrito é servido por rede elétrica, mas apenas alguns trechos de aglomerados comerciais e residenciais contam com iluminação pública. A telefonia tem condições de chegar a toda área distrital, mas existem poucos telefones públicos.

Um posto policial funciona no centro do Distrito, para atender à sua segurança.

As escolas de 1o. grau estão espalhadas por todo o Distrito, apresentando algumas delas dificuldades de acesso, sendo o ensino de 2o. grau atendido por uma escola. Ao todo são oito escolas municipais e conveniadas, além de duas estaduais. A implantação do conjunto habitacional Santa Edwiges indica a necessidade de uma escola naquele local.

Três postos de saúde funcionam no centro do Distrito, em Secretário e no Vale das Videiras. Pelas razões já expostas, seria aconselhável a instalação de mais um posto no conjunto Santa Edwiges.

A produção agropecuária está espalhada por todo o Distrito e inclui a pecuária leiteira, caprinocultura, suinocultura, horticultura, floricultura e apicultura, além de um princípio de pecuária de corte. O escoamento da produção é feito pela BR-040, com destino ao Hortomercado Municipal e ao CEASA, no Rio de Janeiro, utilizando também as estradas de Secretário e Avelar, com destino a Pati de Alferes, e a de Araras, para alcançar a União e Indústria.

O Distrito possui cemitérios em Secretário e no Vale das Videiras.

POSSE - QUINTO DISTRITO

Destacam-se no 5o. Distrito as seguintes potencialidades e recursos:

- 1) Agricultura não extensiva;
- 2) Pecuária;
- 3) Agroindústria, associada à produção agropecuária;
- 4) Sítios e hotelaria de lazer, com potencial turístico em crescimento;
- 5) Sistema viário favorável;
- 6) Proximidade da estrada BR-040.

As tendências mais importantes são:

- 1) Expansão urbana ao longo da estrada União e Indústria;
- 2) Estagnação do sub-centro no início da estrada de Taquara;
- 3) Polarização crescente, exercida por Areal;
- 4) Aumento do número dos sítios de lazer;
- 5) Expansão das atividades agropecuárias.

Conjugam-se com essas tendências os seguintes problemas:

- 1) Falta de água e baixa qualidade da existente;
- 2) Estradas vicinais deficientes;
- 3) Equipamentos comunitários e de infra-estrutura insatisfatórios;
- 4) Baixo nível de organização do setor agropecuário;
- 5) Ausência de legislação urbanística própria.

Dessa realidade, emergem as seguintes demandas:

- 1) Apoio à produção agropecuária através de equipamentos, assistência técnica, formação de cooperativas e melhoria das estradas vicinais;
- 2) Consolidação das áreas de desenvolvimento urbano, pelo fortalecimento do centro distrital e dos sub-centros, criando-se os equipamentos necessários.

O Distrito é dividido em áreas suburbanas e rural pela lei 6526/71, que dado o desenvolvimento do Município e do próprio Distrito não correspondem mais à realidade. Desse modo, o setor definido como suburbano, já possui característica de área urbana, contando a área rural com vários sítios de recreio.

O centro compreende o trecho da estrada União e Indústria, desde a entrada da rua Noemia Alves Rattes até o cruzamento com a estrada Silveira da Motta. Nele concentram-se as atividades comerciais, industriais e de serviços, atendendo aos moradores do Distrito. No cruzamento da estrada Silveira da Motta com a dos Contrões, localiza-se um pequeno sub-centro urbano.

A concentração habitacional se estende ao longo dos eixos das estradas União e Indústria, Silveira de Motta e suas adjacências. Fora desses eixos a ocupação se torna esparsa, combinando-se com as áreas de produção agropecuária, predominantes no Distrito.

Algumas áreas apresentam ocupação de risco, com cortes e aterros que fogem aos padrões de segurança, como nas estradas do Brejal e do Ingá, e no bairro Nossa Senhora de Fátima.

As moradias de alta qualidade estão na rua Noemia Alves Rattes e nas regiões agropecuárias próximas ao centro do Distrito. A estrada União e Indústria concentra as residências de nível médio, enquanto os

bairros de Nossa Senhora de Fátima, Boa Vista e parte da estrada do Brejal, abrigam as casas de baixa qualidade.

A área central é a mais valorizada e as menos valorizadas ficam no início da estrada do Brejal, no bairro Nossa Senhora de Fátima e na Jacuba. O restante tem uma situação intermediária entre estes dois extremos.

As áreas de proteção estão preservadas e sua delimitação coincide, na maior parte, com as barreiras topográficas existentes.

Somente as estradas principais (União e Indústria e Silveira da Motta) são asfaltadas, mas necessitando reparos. A rua Noemia Alves Rattes é semi-pavimentada. As demais vias e a maioria das estradas vicinais são em terra batida, com boas condições de tráfego. Algumas dessas estradas podem receber melhorias, que tornarão mais rápido o escoamento da produção agropecuária.

Ônibus municipais e inter-municipais (São José do Vale do Rio Preto, Paraíba do Sul e Juiz de Fora) percorrem o Distrito, trafegando nas estradas União e Indústria, Silveira da Motta, do Brejal e Rio Bonito. A linha que serve ao Brejal utiliza veículo em precárias condições, fazendo apenas cinco viagens diárias.

De acordo com a FUNDREM, existem quatro mananciais na Posse: um na Jacuba, um em Nossa Senhora da Fátima e dois no Brejal. Suas áreas de proteção apresentam alguma ocupação, colocando em risco a qualidade da água.

O abastecimento de água alcança somente a estrada União e Indústria, algumas ruas transversais e a rua Noemia Alves Rattes. No restante do Distrito a água é captada particularmente.

Não há rede de esgoto. Alguns trechos são promovidos de rede secundária, com despejo direto nos rios. A maioria da população utiliza fossas e sumidouros. O escoamento de águas pluviais, em sua quase totalidade, é feito por rede superficial.

A coleta de lixo é realizada apenas em trechos das estradas União e Indústria e Silveira da Motta, no início da estrada do Brejal, num trecho da rua Noemia Alves Rattes, no bairro Boa Vista e em parte do bairro Nossa Senhora de Fátima.

O conjunto do Distrito é atendido por rede de iluminação pública existentes em trechos de aglomerados residenciais das estradas União e Indústria, Silveira da Motta, início da estrada do Brejal, Boa Vista e parte do bairro Nossa Senhora de Fátima. A telefonia alcança toda a superfície distrital, mas o Distrito possui apenas um telefone público, instalado num supermercado da área central.

As escolas de 1o. grau estão bem distribuídas, somando dez unidades municipais e duas estaduais. Não existindo escolas de 2o. grau, nem cheches.

Há dois postos de saúde, um no centro e o outro no Brejal, atendendo deficientemente a população.

Não existe contingente policial no Distrito e os fundos nas residências estão aumentando.

A Agência Regional da Prefeitura funciona próxima ao centro, tendo a seu lado um posto médico, uma sala de leitura e uma agência da CAEMPE.

A avicultura destaca-se entre as atividades rurais, que incluem a pecuária leiteira, suinocultura, caprinocultura leiteira, horticultura, fruticultura e cafeicultura. A produção provém em sua maior parte do Brejal, Contrões, Rio Bonito, Taquaril e Mata Cavalo. As agroindústrias localizam-se nas estradas Silveira da Motta e União e

Indústria.

O escoamento dessa produção se dá, prioritariamente, pela estrada do Brejal, chegando à Rodovia BR-040, via Areal. Ela destina-se ao CEASA do Rio de Janeiro e de Belo Horizonte, seguindo uma quantidade menor para o Hortomercado Municipal. A estrada Silveira da Motta recebe também o escoamento da produção do Município de São José do Vale do Rio Preto.

Dois pequenos cemitérios, sem capela mortuária, estão localizados na estrada Silveira da Motta.

PROJETO DE LEI BÁSICA

Institui o Plano Diretor de Petrópolis segundo os preceitos contidos na Constituição Federal, Constituição Estadual e na Lei Orgânica do Município de Petrópolis.

TÍTULO I

DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO ÚNICO - DOS OBJETIVOS

Art. 1. - O Plano Diretor é o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento do Município, devendo garantir o pleno exercício as funções sociais, da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

Art. 2. - O Plano Diretor disciplina os procedimentos normativos e executivos, fixa as diretrizes, prevê instrumentos e estabelece políticas setoriais e programas para a realização da política urbana do Município.

Art. 3. - O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana e integra o processo contínuo de planejamento do Município.

Art. 4. - O Plano Diretor regula os processos de desenvolvimento urbano, seus programas e projetos e orienta as ações dos agentes públicos e privados, para a totalidade do território Municipal.

Parágrafo único - As leis das diretrizes orçamentárias, do orçamento plurianual de investimentos e do orçamento anual observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei, contemplando os seus programas.

Art. 5. - Constituem objetivos estratégicos do Plano Diretor, atendidos nesta lei:

I - O desenvolvimento urbano deverá ser compatibilizado com a proteção do meio ambiental natural e patrimônio cultural, pela utilização racional, conservação e regeneração;

II - A recuperação e regeneração de áreas deterioradas, visando assegurar melhores condições de habitabilidade e do meio ambiente;

III - A preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

IV - Propiciar melhores condições à habitação, aos transportes, aos equipamentos e serviços urbanos; ao acesso à terra e ao emprego, para a população;

V - Ordenar o crescimento das diversas áreas do Município, que serão denominados Centros de Atividades, compatibilizando-os com saneamento básico, o sistema viário e de transportes e os demais equipamentos e serviços urbanos;

VI - Promover a distribuição justa e equilibrada da infra-estrutura e dos serviços urbanos, repartindo as vantagens e ônus decorrentes da urbanização;

VII - Incrementar o sistema de planejamento ampliando a participação dos vários segmentos da sociedade na sua gestão e implementação, de maneira a mantê-lo democrático e transparente;

VIII - Buscar mecanismos para a integração do Município de Petrópolis com o Governo do Estado do Rio de Janeiro, da União e com os demais Municípios, especialmente àqueles pertencentes a Região Serrana e a Região do Vale do Paraíba;

IX - Buscar mecanismos para atuação conjunta do setor público e privado nos processos de transformações urbanísticas da cidade;

X - Seguir os objetivos da função social, urbanizando a propriedade e regularizando a situação fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda.

TÍTULO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 6. - A propriedade atende à sua função social quando o exercício dos direitos decorrentes da propriedade individual estão subordinados aos interesses da coletividade, visando a melhoria da qualidade de vida, o bem-estar da sociedade e à promoção do bem comum.

Parágrafo 1 - Quando for necessário, o Município exercerá as funções de fiscalização, incentivo e planejamento como ações administrativas determinantes.

Art. 7. - Município, por interesse público, usará dos instrumentos previstos nesta lei para condicionar o proprietário a usar adequadamente o seu imóvel, no sentido de atingir os objetivos traçados no caput deste artigo.

CAPÍTULO ÚNICO

DOS INSTRUMENTOS

Art. 8. - A função social da propriedade será alcançada mediante a utilização dos seguintes instrumentos, sem prejuízo de outros previstos nas legislações Municipal, Estadual e Federal.

SEÇÃO I

DOS CONSELHOS MUNICIPAIS

Art. 9. - Os Conselhos são órgãos de assessoria do Poder Executivo com atribuição de analisar e acompanhar a execução das políticas setoriais definidas no Título IV desta Lei, previstos na Lei Orgânica do Município.

Parágrafo Único - São os seguintes os conselhos mencionados no caput deste artigo:

- I - Conselho do Município;
- II - Conselho Municipal dos Direitos Humanos;
- III - Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente;
- IV - Conselho Municipal de Educação, Esporte e Lazer;
- V - Conselho Municipal de Entorpecentes;
- VI - Conselho Municipal de Saúde;
- VII - Conselho Municipal de Política Agrícola e Agrária;
- VIII - Conselho Municipal de Política Agrícola e Fundiária;
- IX - Conselho Municipal de Preservação, Urbanismo e Meio Ambiente;
- X - Conselho Municipal de Cultura e de Tombamento Histórico, Cultural e Artístico.

SEÇÃO II

DOS FUNDOS MUNICIPAIS

Art. 10. - Os fundos Municipais criados pela Legislação Municipal são órgãos de natureza contábil, que recebem recursos para implementação das ações, previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - São os seguintes fundos mencionados no caput deste artigo:

- I - Fundo de Desenvolvimento Agrícola e Fundiário;
- II - Fundo Municipal de Conservação Ambiental;
- III - Fundo Municipal de Saúde;
- IV - Fundo de Habitação e Equipamentos Urbanos e Comunitários, criado pela Lei n. 4161 de 20/06/83 e regulamentado pelo Decreto n. 177 de 20/09/84, tendo como finalidade primordial a captação de recursos financeiros destinados a promover a construção de habitações e equipamentos urbanos e comunitários em áreas de interesse social que nesta lei está definida com Área de Especial Interesse Social, e ainda, a aquisição de imóveis com a mesma finalidade e destinação.

SEÇÃO III

SOLO CRIADO

CONCESSÃO ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 11. - Constitui um instrumento pelo qual o Município cobra pelo direito de construir acima do índice de aproveitamento igual a 1 (um),

SEÇÃO I

DOS CONSELHOS MUNICIPAIS

Art. 9. - Os Conselhos são órgãos de assessoria do Poder Executivo com atribuição de analisar e acompanhar a execução das políticas setoriais definidas no Título IV desta lei, previstos na Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único - São os seguintes os conselhos mencionados no caput deste artigo:

- I - Conselho do Município;
- II - Conselho Municipal dos Direitos Humanos;
- III - Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente;
- IV - Conselho Municipal de Educação, Esporte e Lazer;
- V - Conselho Municipal de Entorpecentes;
- VI - Conselho Municipal de Saúde;
- VII - Conselho Municipal de Política Agrícola e Agrária;
- VIII - Conselho Municipal de Política Agrícola e Fundiária;
- IX - Conselho Municipal de Preservação, Urbanismo e Meio Ambiente;
- X - Conselho Municipal de Cultura e de Tombamento Histórico, Cultural e Artístico.

SEÇÃO II

DOS FUNDOS MUNICIPAIS

Art. 10. - Os fundos Municipais criados pela Legislação Municipal são órgãos de natureza contábil, que recebem recursos para implementação das ações, previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - São os seguintes fundos mencionados no caput deste artigo:

- I - Fundo de Desenvolvimento Agrícola e Fundiário;
- II - Fundo Municipal de Conservação Ambiental;
- III - Fundo Municipal de Saúde;
- IV - Fundo de Habitação e Equipamentos Urbanos e Comunitários, criado pela Lei n. 4161 de 20/06/83 e regulamentado pelo Decreto n. 177 de 20/09/84, tendo como finalidade primordial a captação de recursos financeiros destinados a promover a construção de habitações e equipamentos urbanos e comunitários em áreas de interesse social que nesta lei está definida com Área de Especial Interesse Social, e ainda, a aquisição de imóveis com a mesma finalidade e destinação.

SEÇÃO III

SOLO CRIADO

CONCESSÃO ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 11. - Constitui um instrumento pelo qual o Município cobra pelo direito de construir acima do índice de aproveitamento igual a 1 (um),

em áreas com possibilidade de adensamento.

Art. 12. - A fixação de Índice 1 (um) não impede a aplicação de índices menores para determinadas áreas ou de outros parâmetros urbanísticos, mesmo que disto resulte índice inferior a 1 (um).

Art. 13. - Para efeito do cálculo do Índice 1 (um) não será computado a área total do terreno. Deverá ser considerado as especificidades de cada área.

Art. 14. - O cálculo do valor da concessão onerosa do direito de construir, assim como a determinação das especificidades de cada área, serão tratadas na Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

SEÇÃO IV

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO

Art. 15. - Este instrumento previsto no art. 156 da Constituição Federal e no inciso I do art. 171 da Lei Orgânica do Município, incidirá sobre imóveis não utilizados, sub-utilizados e não edificados.

Art. 16. - O valor do imposto progressivo alcançará 25% do valor do imóvel no mercado imobiliário e será aplicado pelo período de 7 (sete) anos consecutivos.

Art. 17. - Os critérios de incidência e as hipóteses de isenção do imposto progressivo relativamente ao uso da edificação e que disciplinam a suspensão da exigibilidade, serão definidas na Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

SEÇÃO V

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 18. - Este instrumento previsto no inciso V do art. 171 da Lei Orgânica do Município, consiste no poder que tem o proprietário de terreno urbano para conceder a outrem por tempo determinado ou indeterminado, o direito de construir ou plantar, mediante título registrado, no Cartório de Registros de Imóveis, adquirindo o concessionário a propriedade da construção ou plantação.

Art. 19. - A Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo regulamentará a utilização deste instrumento.

SEÇÃO VI

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 20. - Este instrumento assegura ao Município a preferência para aquisição de imóveis objetos de alienação, por parte de seus proprietários e que o interesse público recomende a sua aquisição.

Art. 21. - O direito de preempção será exercido para atender as seguintes finalidades:

- I - realização de programas habitacionais;
- II - criação de áreas públicas de lazer;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - constituição de reserva fundiária;
- V - ordenação e direcionamento da expansão urbana;
- VI - constituição de área de preservação ecológica paisagística;
- VII - regularização fundiária.

Art. 22. - A Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo, delimitará as áreas em que incidirá este instrumento e indicará o valor dos imóveis atingidos, assim também como seu prazo de vigência.

SEÇÃO VII

DOS DEMAIS INSTRUMENTOS

Art. 23. - Constituem outros instrumentos, já previstos e detalhados nas legislações Federal, Estadual e Municipal:

- I - Posturas Municipais;
- II - Legislação urbanística;
- III - Desapropriação;
- IV - Incentivos e benefícios fiscais;
- V - Taxas e tarifas diferenciadas para projetos de interesse social;
- VI - Carta Geotécnica - Tem como objetivo identificar e mapear os principais problemas da ocupação urbana relacionados ao meio físico, tanto os fenômenos naturais quanto aos desencadeados pela própria ocupação urbana.

TÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 24. - O Planejamento urbano induzirá o crescimento do Município nos seus vários aspectos, estabelecendo as prioridades e as diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como os instrumentos que serão aplicados na ordenação do desenvolvimento.

Art. 25. - Leis municipais estabelecerão normas gerais de parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações e posturas, observadas as diretrizes fixadas nesta lei.

Art. 26. - O órgão central responsável pelo sistema de planejamento do Município é a Coordenadoria de Planejamento que atuará em conjunto com outros órgãos da Administração Municipal, Estadual e Federal, especialmente as Secretarias de Obras, Desenvolvimento Comunitário, Transportes e Serviços Urbanos.

Art. 27. - O sistema municipal de planejamento urbano garantirá a implantação, revisão, acompanhamento e, avaliação do Plano Diretor assim como a integração dos diversos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, envolvidos na aplicação das diretrizes e políticas setoriais previstas nesta lei.

Art. 28. - É garantida a participação da população em todas as etapas do planejamento municipal.

Parágrafo Único - A participação da população é assegurada pela representação de entidades e associações comunitárias nos Conselhos Municipais previstos na Lei Orgânica do Município que integrarão o sistema municipal de planejamento.

TÍTULO IV

DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Art. 29. - Este título define as políticas setoriais a serem contempladas para a realização dos objetivos traçados nesta lei, no que se referem às diretrizes, os instrumentos e os programas e suas relações diretas com o meio ambiente, habitação, transportes, serviços e equipamentos públicos e desenvolvimento econômico.

CAPÍTULO I

DA POLÍTICA SETORIAL DE MEIO AMBIENTE E PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 30. - Este capítulo trata dos aspectos primordiais da política setorial de meio ambiente e patrimônio cultural, visando a proteção, recuperação, prevenção, defesa e conservação da memória construída, as paisagens e seus recursos naturais, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida nos meios urbanos e rurais, bem como da revitalização e manutenção de culturas tradicionais.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 31. - Constituem diretrizes gerais que objetivam alcançar os preceitos contidos neste capítulo:

I - A integração de todos os agentes públicos e privados na efetiva mobilização e empenho da população na recuperação da qualidade ambiental e imagem da cidade;

II - Impedir a ocupação de áreas impróprias do ponto de vista geotécnico e ambiental, cobertos por vegetação nativa ou onde seja necessário o reflorestamento;

III - Promover e estimular o reflorestamento ecológico em áreas definidas, objetivando especialmente a proteção de encostas e dos recursos hídricos, a manutenção da cobertura vegetal e o reflorestamento econômico em áreas tecnicamente indicadas, visando suprir a demanda de matéria-prima de origem florestal e a preservação das florestas de essências nativas;

IV - Criar regulamentação diferenciada de uso e ocupação do solo, visando a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente e do patrimônio cultural;

V - Zelar pela integridade do patrimônio natural e cultural no Município;

VI - Controlar e divulgar as ações que causam alteração no meio ambiente com prejuízo para a qualidade de vida da população;

VII - Assegurar que o licenciamento de empreendimentos e de obras de porte a ser definido no Código de Obras, seja precedido de estudo de impacto ambiental, social e cultural;

VIII - Proteger a fauna e a flora silvestres, em especial as espécies em risco de extinção, reprimindo a extração, captura, transporte e consumo de seus espécimes e subprodutos, vedadas as práticas que submetam à crueldade os animais, respeitada a legislação federal;

IX - Acompanhar e, elaborar normas, para as concessões de direitos de pesquisas e exploração de recursos hídricos, minerais e agrícolas, no Território Municipal, observada a legislação pertinente;

X - Efetuar o levantamento dos recursos hídricos, (incluindo os do subsolo) e delimitar suas áreas de proteção, compatibilizando e desenvolvendo seus usos múltiplos, métodos de controle de qualidade das águas;

XI - Ampliar a divulgação sobre a legislação ambiental e as técnicas de proteção de encostas, criando o programa de educação ambiental;

XII - Promover o monitoramento da qualidade do ar e da água;

XIII - Estimular a otimização do uso de energia e a utilização de recursos energéticos alternativos pela população e pelo Governo Municipal;

XIV - Promover o inventário dos bens ambientais e culturais, inclusive fauna e flora nos diferentes habitats;

XV - Cooperar com as autoridades federais, estaduais na proibição à caça e pesca em todo o Município;

XVI - Designar áreas próprias para a deposição de resíduos sólidos, domésticos, industriais, hospitalares e os oriundos de demolições de imóveis ou de movimento de terra, após o devido estudo de compatibilização ambiental;

XVII - Estimular e promover a conscientização da população quanto aos valores ambientais, naturais e culturais e à necessidade de sua proteção e recuperação, através de programa educacional que divulgue a legislação específica, assim como suas técnicas e diretrizes de proteção;

XVIII - Promover a valorização, recuperação, utilização e proteção do patrimônio natural, cultural e paisagístico do Município;

XIX - Promover a revisão e regulamentação da Área de Proteção Ambiental de Petrópolis, assim como seu zoneamento, em convênio com os

Órgãos Estaduais e Federais; ficando assegurada a participação comunitária;

XX - A integração com os Órgãos Estaduais para a elaboração de normas e critérios para aprovação de loteamento e condomínios;

XXI - Instituir o planejamento ambiental dos recursos naturais renováveis, gerenciando a sua utilização racional e sustentada;

XXII - Fomentar e potencializar a atuação da Comunidade no conhecimento e defesa de seu patrimônio e sua cultura;

XXIII - Promover e divulgar as diversas formas de trabalho dos artífices municipais e os meios de produção tradicionais;

XXIV - Resgatar os princípios urbanísticos do Plano Koeller.

SUBSEÇÃO I

Art. 32. - A gestão ambiental integrará o sistema municipal de planejamento, garantido:

I - A integração do Município com os Órgãos da União e do Estado para ações fiscalizadoras;

II - Formulação de planos, programas e projetos objetivando o controle e solução de problemas ambientais;

III - A implantação de processos para avaliação do impacto ambiental, social e cultural;

IV - A capacitação de servidores municipais com atribuições relacionadas ao meio ambiente.

Art. 33. - Caberá ao órgão executivo municipal em conjunto com o Conselho Municipal de Preservação, Urbanismo e Meio Ambiente estabelecer normas, requisitos, formas e prazos que deverão estar incluídos no estudo de impacto ambiental (E.I.A.).

Art. 34. - O relatório de impacto do meio ambiente será analisado pelos Órgãos Federais e Estaduais competentes.

SEÇÃO II

DOS PLANOS E PROGRAMAS

Art. 35. - A política de meio ambiente e patrimônio cultural terá suas ações definidas segundo os planos e programas a seguir enumerados, dando continuidade às ações neste sentido:

I - Definir política ambiental racional que estabelecerá o controle da poluição, combate as pragas e doenças, controle de erosão e proteção do meio ambiente;

II - Delimitação do núcleo histórico e Áreas de Especial Interesse à proteção, definidas em lei;

III - Revisão dos critérios e formas de tombamento existentes, conveniados com órgãos e Conselhos competentes;

IV - Reciclagem de usos dos bens tombados, propiciando a sua revitalização;

V - Programas e projetos ambientais, sendo assegurada a participação comunitária;

VI - Reestruturar o Horto Botânico Municipal e priorizar o plantio de sementes e mudas de espécies nativas, para fins de reflorestamentos ecológicos;

VII - Convênios com Órgãos Federais e Estaduais para definição no Município das áreas de proteção natural e cultural;

VIII - Programa de prevenção e combate de incêndios em florestas e campos;

IX - Criação de quadro técnico e mão-de-obra especializada para recuperação, preservação e restauração do patrimônio ambiental e cultural;

SEÇÃO III

DOS INSTRUMENTOS

Art. 36. - São instrumentos básicos para a viabilização dos objetivos definidos neste capítulo, além de outros previstos nesta lei e na legislação Federal, Estadual e Municipal:

I - Conselho Municipal de Preservação, Urbanismo e Meio Ambiente;

II - Fundo Municipal de Conservação Ambiental;

III - Conselho Municipal de Cultura e de Tombamento Histórico, Cultural e Artísticos;

IV - Programa de educação ambiental em todos os níveis de ensino;

V - Incentivos e benefícios fiscais;

VI - Tombamento;

VII - Desapropriação;

VIII - Delimitação das áreas de entorno de bem tombado;

IX - Fiscalização ambiental-Serviço Municipal de Fiscalização e Proteção ambiental;

X - Horto Botânico Municipal;

XI - Vigilância Comunitária.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA SETORIAL DE HABITAÇÃO

Art. 37. - Este capítulo trata da política da habitação, seguindo os princípios estabelecidos na Constituição Federal, na Constituição Estadual e na Lei Orgânica do Município de Petrópolis, no sentido de alcançar os objetivos de acesso à moradia, à justiça social e do exercício pleno da cidadania.

Art. 38. - A política de habitação contemplará os aspectos legais e técnicos referentes ao acesso à propriedade, o controle do uso e ocupação do solo, as ações administrativas que o Município viabilizará, as condições de infra-estrutura e a adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES

Art. 39. - Constituem diretrizes que o Município deverá seguir para atingir os objetivos traçados neste capítulo:

I - Promover a utilização racional do solo urbano, induzindo, através de institutos jurídicos diversos, o proprietário da terra a promover um melhor aproveitamento do espaço, obedecendo às condições físico ambientais locais;

II - Gerar recursos necessários ao financiamento das ações do poder público voltadas duplamente para a redução do déficit habitacional e a melhoria das condições de vida da população de baixa renda;

III - Implementar os planos de regularização fundiária e de loteamentos irregulares de baixa renda e plano de habitação popular;

IV - Relocalizar, preferencialmente em áreas próximas, as habitações situadas em locais de alto risco e ocupar imediatamente as áreas remanescentes com reflorestamento ou outros usos adequados;

V - Garantir assessoria e apoio técnico à população carente, através do setor de habitação popular, em articulação com outros setores competentes;

VI - Implementar programas de Produção, comercialização e financiamento de material de construção acessíveis à população de baixa renda, que permitam viabilizar e complementar os programas básicos;

VII - Utilizar o imposto sobre a propriedade territorial urbana para que se constitua num instrumento de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano;

VIII - Destinar recursos orçamentários para subsidiar programas de habitação em áreas de especial interesse social;

IX - Conceder incentivos fiscais às empresas que apliquem recursos na construção de moradias e equipamentos comunitários, para trabalhadores de baixa renda;

X - Institucionalizar mecanismos que possibilitem a co-produção público/privada no processo de urbanização;

XI - Propor legislação que possibilite formas múltiplas e diferenciadas de organização de espaço para moradias através de condomínios, vilas e outras que forem convenientes;

XII - Propor legislação específica de exigências urbanísticas e de infraestrutura, na produção de loteamentos populares, mediante controle do Poder Público e do Conselho de Preservação Urbanismo e Meio Ambiente, para garantir que o beneficiário final seja a população de baixa renda;

XIII - Promover o censo habitacional, elaborando cadastro da população desabrigada e localizada em áreas de risco, que ficará, aberto à consulta pública;

XIV - Promover a integração entre a população, Município e outros níveis de governo para captação de recursos e/ou negociação de áreas públicas para construção de habitações populares;

XV - Institucionalizar a elaboração do cadastro imobiliário de áreas públicas e privadas, não edificadas, sub-utilizadas ou não utilizadas, aberto à consulta pública;

XVI - Determinar áreas para assentamento de habitação popular, que deverão passar previamente, por estudo técnico quanto a aspectos geotécnicos e atendimento de infraestrutura e meio ambiente;

XVII - Implementar o Fundo de Habitação e Equipamentos Urbanos e

Comunitários;

XVIII - Garantir a utilização da terra sob a forma de concessão real de uso, segundo critérios a serem definidos no plano de habitação popular;

XIX - Priorizar os investimentos em áreas com possibilidades de assentamentos;

XX - Rever os programas de mutirão;

XXI - Garantir a participação da população através dos representantes das Comunidades em todo o processo de regularização fundiária e urbanização;

XXII - Orientar e apoiar a organização de cooperativas habitacionais destinadas à produção de moradias de baixa renda.

SEÇÃO II

DOS PLANOS E PROGRAMAS

Art. 40. - Constituem planos e programas básicos que irão nortear as ações do Município para implementar ou dar continuidade à política habitacional:

I - Plano de Recuperação e Urbanização de Loteamentos Irregulares de Petrópolis;

II - Plano de Regularização Fundiária, Recuperação e Urbanização de Ocupações de Baixa Renda já existentes;

III - Plano de Habitação Popular;

IV - Plano de Vigilância Comunitária;

SEÇÃO III

DOS INSTRUMENTOS

Art. 41. - São instrumentos básicos para viabilização das diretrizes e objetivos definidos neste capítulo, além de outros previstos nesta lei, na Legislação Federal, Estadual e Municipal:

I - Fundo de Habitação e Equipamento Urbanos e Comunitários;

II - Taxas e tarifas diferenciadas para projetos de especial interesse social;

III - Solo criado (concessão onerosa do direito de construir);

IV - Direito de preempção;

V - Imposto predial e territorial urbano progressivo;

VI - Posturas Municipais;

VII - Legislação Urbanística;

VIII - Desapropriação;

IX - Incentivos e benefícios fiscais.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA SETORIAL DE TRANSPORTE

Art. 42. - A política setorial de transporte do Município dará prioridade ao transporte coletivo, para realização dos seguintes objetivos:

I - Adequar plenamente o funcionamento do sistema com a crescente demanda de usuários, considerando todas as formas de transporte do Município;

II - Priorizar o transporte coletivo sobre o transporte individual, para atender à necessidade de deslocamento de grande parcela da população que utiliza ônibus, atualmente o único meio de transporte coletivo no Município;

III - Estruturação eficaz do sistema viário, que compreende a malha viária física;

IV - Melhoria da qualidade do trânsito através da engenharia de tráfego, da fiscalização e da educação para o trânsito;

V - Descentralização de atividades geradoras e indutoras de tráfego e implementação de ações que minimizem o impacto causado por essas atividades.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 43. - Constituem diretrizes gerais que objetivam alcançar os preceitos contidos neste capítulo:

I - Dar prioridade para o transporte coletivo, garantindo o direito fundamental do cidadão, com padrão de qualidade digno;

II - Redefinição e reestruturação do sistema de circulação viária, visando a descentralização;

III - Garantir a segurança e conforto dos passageiros, e em especial, o acesso às pessoas portadoras de deficiência física, gestantes e idosos;

IV - Dar continuidade à tarifa social, assegurando a gratuidade aos maiores de 65 anos e aos alunos da rede pública até a 5ª. série do primeiro grau;

V - Racionalizar o sistema, de forma a melhorar as condições de transporte público, de circulação de veículos e de segurança do trânsito;

VI - Submeter o equipamento urbano ao sistema viário através de projetos e obras, a critérios de preservação da vida humana, à segurança e ao conforto das pessoas, à defesa do meio ambiente, do patrimônio paisagístico e cultural e à redução dos problemas de drenagem;

VII - Implantar e consolidar estacionamentos de veículos na periferia dos centros de atividades, integrados ao sistema de transporte coletivo;

VIII - Reduzir a poluição atmosférica, sonora e visual através de medidas que melhorem a qualidade de vida;

IX - Intensificar as noções de tráfego, nas escolas e através de campanhas educativas permanentes;

X - Buscar a integração com Órgãos Federais e Estaduais,

visando a melhoria das estradas sob a gerência dos mesmos;

XI - Regulamentar as normas para localização e instalação de postos de abastecimento de combustíveis;

XII - Buscar formas alternativas para obtenção de recursos a serem aplicados no sistema de transportes;

XIII - Buscar formas alternativas de transporte para atendimento de locais de difícil acesso;

XIV - Padronizar a programação visual dos veículos a adequar o mobiliário urbano utilizado no sistema de transporte em compatibilização com o sistema de programação visual;

XV - Criar um sistema de comunicação visual de informação, orientação e sinalização nas vias;

XVI - Criar um sistema de sinalização que atenda aos usuários do transporte coletivo;

XVII - Incentivar o uso de veículos não poluentes;

XVIII - Garantir a segurança dos pedestres nos espaços destinados a sua circulação;

XIX - Regulamentar o controle das atividades atratoras e geradoras, para melhoria da fluidez do trânsito;

XX - Garantir a gerência do sistema de transporte público de passageiros através do Órgão competente.

SEÇÃO II

DOS PLANOS E PROGRAMAS

Art. 44. - A política de transportes terá suas ações definidas no Plano Municipal de Transportes e possuirá o seguinte conteúdo mínimo:

I - Redefinição das paradas do transporte coletivo e táxis;

II - Implantação de linhas interbairros e interdistritais;

III - Construção de estações de transbordo;

IV - Criação de um sistema de sinalização que atenda ao sistema viário e de transportes;

V - Relocalização do terminal rodoviário no Município;

VI - Implantação do sistema de reboque em convênio com órgãos competentes;

VII - Estabelecer o controle da circulação de veículos de carga em todo o Município;

VIII - Implementação de linhas de transporte coletivo noturnas e especiais;

IX - Regulamentar e fiscalizar o transporte escolar e o coletivo particular;

X - Viabilizar planos de estacionamento de veículos;

XI - Implementação da empresa gerenciadora de transporte coletivo;

XII - Implantar mecanismo para que a Secretaria de Transporte opine regularmente nas solicitações de usos e construções que possam alterar o sistema viário e de transportes;

XIII - Garantia de conservação das vias;

XIV - Informatizar os serviços, visando o controle operacional do transporte por ônibus, dando dinamismo para acompanhar e monitorar a prestação dos serviços, seu custo e ressarcimento;

XV - Estudar a possibilidade de unificação da tarifa.

SEÇÃO III

DOS INSTRUMENTOS

Art. 45. - São instrumentos básicos para viabilização das diretrizes e objetivos definidos neste capítulo além de outros previstos nesta lei, na Legislação Federal, Estadual e Municipal:

- Conselho Municipal de Transportes.
- Companhia Petropolitana de Transportes.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA SETORIAL DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Art. 46. - Este capítulo trata da distribuição dos serviços e equipamentos urbanos de maneira integrada, visando a melhoria da qualidade de vida no Município, buscando a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes da oferta e da manutenção da infra-estrutura básica, de apoio e dos equipamentos urbanos.

Parágrafo 1 - Considera-se como infra-estrutura básica o conjunto de serviços ligados ao saneamento e composto dos seguintes sistemas:

- a) Abastecimento de água;
- b) Esgotamento e tratamento sanitário;
- c) Limpeza pública;
- d) Serviços de cemitérios;
- e) Drenagem;
- f) Reflorestamento.

Parágrafo 2 - Considera-se como infra-estrutura de apoio os seguintes sistemas:

- a) Energia elétrica;
- b) Telecomunicações;
- c) Comunicações postais.

Parágrafo 3 - Considera-se como equipamentos públicos:

- a) Educação, esporte e lazer;
- b) Cultura;
- c) Saúde;
- d) Segurança - englobando o Corpo de Bombeiros, Polícia Militar, Polícia Civil, Defesa Civil e Guarda Municipal.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 47. - Constituem diretrizes gerais para a implantação e distribuição dos serviços e equipamentos públicos:

I - Adequar a infra-estrutura básica às condições locais, com especial atenção às áreas ocupadas por população carente;

II - Utilizar a infra-estrutura básica, associada às necessidades de preservação e/ou proteção, de modo a evitar a saturação ou desperdícios dos sistemas;

III - Facilitar o acesso de toda a população aos serviços públicos através do dimensionamento e da localização adequada de seus equipamentos;

IV - Evitar a implantação de serviços e equipamentos públicos, em áreas ocupadas consideradas de risco ou impróprias à ocupação urbana;

V - Garantir a proteção dos mananciais, através da delimitação de suas áreas, elaboração de legislação adequada e fiscalização permanente, visando o abastecimento de água à população;

VI - Assegurar condições adequadas de quantidade e qualidade da água consumida pela população;

VII - Destinar adequadamente os resíduos domésticos, industriais e hospitalares, bem como aterros oriundos de obras e movimentos de terra;

VIII - Garantir a limpeza dos logradouros públicos, a coleta do lixo domiciliar e de outros resíduos de qualquer natureza;

IX - Promover e atualizar cadastros de sepultamento;

X - Promover a avaliação, ampliação, recuperação e manutenção dos equipamentos e instalações cemiteriais;

XI - Criar condições para diferentes formas de sepultamento;

XII - Promover a integração dos sistemas de infra-estrutura de apoio adotando soluções adequadas às necessidades da população;

XIII - Reservar áreas para equipamentos urbanos;

XIV - Garantir a reserva de áreas para implantação de serviços e equipamentos públicos nos projetos de loteamentos e condomínios quando for o caso.

SUBSEÇÃO I

Art. 48. - São as seguintes as diretrizes para infra-estrutura de apoio:

I - Buscar a integração dos sistemas de infra-estrutura de apoio adotando soluções adequadas e apontando as necessidades da população;

II - Estabelecimento de critérios para implantação e melhoria dos serviços de iluminação pública considerando a hierarquia das vias, a população beneficiada e a precariedade dos equipamentos;

III - Previsão das necessidades futuras de energia elétrica em conjunto com órgãos pertinentes.

SUBSEÇÃO II

Art. 49. - São as seguintes as diretrizes da política de educação, esporte e lazer:

I - Elaboração de política de atendimento educacional de crianças de 0 a 6 anos, com prioridade para população de baixa renda;

II - Garantir o atendimento educacional especializado aos portadores de deficiências físicas e mentais;

III - Acrescer aos currículos escolares às peculiaridades do Município e à valorização de sua cultura e seu patrimônio histórico, artístico e ambiental;

IV - Promover, em articulação com o Estado, política de educação para segurança no tráfego;

V - Avaliação e ampliação da rede de escolas, creches e centros comunitários levando-se em conta a demanda real, espaço físico adequado e localização, priorizando os locais de baixa renda;

VI - Realização anual de censo escolar, para garantir o ensino fundamental obrigatório, inclusive aos que não tiveram acesso à escola na idade própria;

VII - Garantir o ensino gratuito de primeiro grau nas escolas municipais;

VIII - Criação de condições para o desenvolvimento do ensino profissionalizante, através da ação municipal e de convênios com entidades privadas;

IX - Determinar áreas e estabelecer critérios para utilização de espaços alternativos para a prática de esporte e lazer, considerando todas as faixas etárias;

X - Criação dos centros comunitários polivalentes.

SUBSEÇÃO III

Art. 50. - São as seguintes as diretrizes para a cultura:

I - Promover e divulgar o inventário dos bens culturais do Município;

II - Criação, manutenção e abertura de espaços públicos, devidamente equipados e capazes de garantir a produção, divulgação e apresentação das manifestações culturais e artísticas;

III - Estimular a instalação para o desenvolvimento de bibliotecas, museus, arquivos e congêneres;

IV - Preservar os documentos, obras, monumentos, além de outros bens de valor cultural, histórico e artístico;

V - Estimular as manifestações da cultura popular priorizando as atividades dos artistas locais.

SUBSEÇÃO IV

Art. 51. - São as seguintes diretrizes para saúde:

I - Dar ênfase à ação preventiva de saúde, integrada numa política educacional, assegurando-se a importância de ações que envolvam a medicina curativa e terapia alternativas;

II - Garantir o serviço de saúde básica e emergencial de boa qualidade nos bairros e distritos;

III - Garantir a gratuidade da prestação de serviços de assistência à saúde mantido pelo Poder Público ou contratados de terceiros;

IV - Avaliação e ampliação da rede de postos de saúde, levando-se em conta a real demanda, espaço físico e localização, buscando maior número de atendimentos à população carente;

V - Promover a integração das ações de saúde com as dos demais serviços e equipamentos públicos;

VI - Garantir a assistência integral à saúde da mulher no pré-natal, gestação, parto e aleitamento;

VII - Garantir a formação, distribuição e manutenção de Agentes de Saúde Comunitários por Bairros e Distritos ou Regiões;

VIII - Articulação com Órgãos Federais e Estaduais para organizar a rede do SUS no Município;

IX - Combater os vetores transmissores de doenças.

SUBSEÇÃO V

Art. 52. - São as seguintes as diretrizes para segurança:

I - Buscar a ação integrada das diversas organizações afetas à segurança, atuantes no Município;

II - Implantar sistemas de alerta e defesa civil para garantir a segurança e a saúde pública no âmbito municipal.

SEÇÃO II

DOS PLANOS E PROGRAMAS

Art. 53. - São as seguintes as ações da Política de serviços e equipamentos públicos:

- Plano de Saneamento Básico;
- Plano de Saúde;
- Programas de Educação, Esporte e Lazer;
- Programas de Cultura;
- Plano de Defesa Civil.

SUBSEÇÃO I

DO PLANO DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 54. - O Plano de Saneamento Básico deverá contemplar os seguintes conteúdos:

I - Programa compreendendo captação, adução, tratamento e distribuição de água, adotando soluções adequadas ao atendimento de todo o Município que deverá conter no mínimo:

a - Utilização adequada dos mananciais de pequena vazão e olhos d'água para abastecimento de áreas restritas;

b - Soluções de abastecimento comunitário de água;

c - Cadastramento, levantamento e controle dos recursos hídricos para o abastecimento;

d - Implantação de sistema de medição efetiva do consumo de água, como forma de cobrança socialmente mais justa, individual ou comunitária e controle do desperdício;

e - Racionalização do uso das águas com prevenção e combate às inundações, à erosão e à contaminação.

II - Programas de macrodrenagem e reflorestamento, que deverão complementar a implantação dos serviços de drenagem, com reflorestamento de espécies nativas, a fim de minimizar problemas em áreas de risco;

III - Programa compreendendo coleta, transporte, tratamento e destinação das águas servidas adotando soluções adequadas ao atendimento de todo o Município que deverá conter no mínimo;

a - Adoção de sistemas adequados de tratamento;
b - Despoluição progressiva das bacias hidrográficas por meio de projetos específicos prevendo a participação da iniciativa privada.

IV - Cadastramento, reforma e ampliação das redes de água, esgoto e águas pluviais existentes, priorizando as ações que visem a proteção e promoção da saúde pública;

V - Ampliação e capacitação da fiscalização sanitária;

VI - Vinculação da aprovação de projetos e aceitação das obras, ao cumprimento das normas de saneamento básico.

SUBSEÇÃO II

DO PLANO DE SAÚDE

Art. 55. - O Plano de Saúde deverá contemplar o seguinte conteúdo mínimo:

I - Melhoria do atendimento por postos móveis, médico-odontológico priorizando as escolas municipais e a população carente;

II - Busca de recursos alternativos junto a Fundações e Centros de Pesquisas;

III - Criação do programa de ação preventiva, curativa de saúde e do serviço de terapia alternativa na rede pública;

IV - Estruturação dos setores de vigilância epidemiológica e sanitária;

V - Criação de centros de qualidade de vida com acompanhamento em pré-natal, creche, maternal e idosos;

VI - Incentivos a implantação do sistema municipal público de sangue, componentes e derivados.

SUBSEÇÃO III

DOS PROGRAMAS DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER

Art. 56. - Os Programas de Educação, Esporte e Lazer deverão contemplar o seguinte conteúdo mínimo:

I - Convênios entre o Município e a classe empresarial para construção e/ou manutenção destes equipamentos;

II - Convênios com entidades e clubes para promoção de eventos esportivos;

III - Ampliação da rede escolar municipal nos distritos nos níveis de 5a. a 8a. séries.

IV - Convênios com órgãos Estaduais para implantação e ampliação da rede de escolas de segundo grau no Município.

SUBSEÇÃO IV

DOS PROGRAMAS DE CULTURA

Art. 57. - Os programas de cultura deverão contemplar o seguinte conteúdo mínimo:

- I - Formulação de eventos culturais, históricos e artísticos com ampla divulgação;
- II - Programa de arte.

SUBSEÇÃO V

DO PLANO DE DEFESA CIVIL

Art. 58. - O Plano de Defesa Civil deverá contemplar o seguinte conteúdo mínimo:

- I - Acompanhamento dos dados pluviométricos;
- II - Preparação dos voluntários da defesa civil;
- III - Cadastramento das áreas de risco;
- IV - Acompanhamento das previsões meteorológicas;
- V - Convênios com órgãos competentes para a implantação de estações meteorológicas.

SEÇÃO III

DOS INSTRUMENTOS

Art. 59. - Constituem instrumentos básicos para viabilizar as diretrizes, planos e programas contidos neste capítulo, além de outros previstos nesta Lei, na Legislação Federal, Estadual e Municipal:

- I - Conselho de Defesa da Criança e do Adolescente;
- II - Conselho Municipal de Educação, Esporte e Lazer;
- III - Conselho Municipal de Entorpecentes;
- IV - Conselho Municipal de Saúde;
- V - Fundo Municipal de Saúde;
- VI - Contribuição de melhoria, na forma da Lei;
- VII - Código de Posturas;
- VIII - Horto Botânico Municipal.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA SETORIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 60. - Este capítulo trata do desenvolvimento econômico do Município com referência à qualidade de vida da população, ao aumento da oferta de empregos, conjugados a uma justa distribuição de renda e incentivo aos centros de atividades como forma de reduzir os deslocamentos e congestionamento das vias.

Parágrafo 1. - O potencial turístico do Município, como meio de

desenvolvimento das atividades comerciais e de serviços, deverá ser explorado de forma harmoniosa com a preservação dos patrimônios naturais e culturais.

Parágrafo 2. - As novas indústrias que pretendam instalar-se no território do Município não poderão desenvolver atividades que degradem o meio ambiente e deverão constituir-se de indústrias não poluentes, compatíveis com o meio urbano.

Parágrafo 3. - O Município buscará dinamizar as atividades rurais objetivando uma eficaz estrutura de apoio à produção rural, como meio de gerar empregos e fixar o trabalhador no campo.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 61. - Com o intuito de atingir ao estabelecido no artigo anterior e seus parágrafos, o Município seguirá as seguintes diretrizes:

I - Promover a descentralização dos serviços e comércio do primeiro distrito, fortalecendo e estimulando centros de atividades nos bairros e demais distritos;

II - Integrar os diversos centros de atividades através do sistema de transportes;

III - Promover a integração entre o uso residencial e uso de comércio, serviços e indústrias não poluentes de pequeno porte;

IV - Estabelecer uma política de apoio às atividades turísticas, com ênfase àquelas de caráter histórico, cultural, de lazer e ecológico atraindo a participação da iniciativa privada;

V - Incentivar a implantação de atividades turísticas compatíveis com a necessidade da proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

VI - Estimular o turismo estabelecendo critérios para proteção de patrimônio cultural, e de melhorias do equipamento urbano, da segurança, do transporte, da higiene e da informação;

VII - Incentivar o turismo não predatório em áreas de preservação ambiental, como atividade que compatibilize o lazer, protegendo a fauna e a flora e gerando recursos para mantê-las;

VIII - Incentivar o desenvolvimento industrial do Município priorizando as indústrias de pequeno e médio portes não poluentes, laboratórios e centros de pesquisas;

IX - Estimular as atividades agropecuárias necessárias ao consumo interno, incentivando o sistema de produção e comercialização direta, com apoio aos pequenos produtores;

X - Preservar as áreas destinadas à produção rural;

XI - Promover, através de incentivos fiscais, o aproveitamento e a utilização por parte dos estabelecimentos comerciais e industriais, do potencial semi-especializado dos estagiários das diversas faculdades, objetivando uma melhoria profissional dos nossos concidadãos e, conseqüentemente, o desenvolvimento do Município;

XII - Assegurar, nos outros níveis, a estrutura necessária ao desenvolvimento previsto;

XIII - Incentivar a legalização das atividades econômicas informais, notadamente aquelas ligadas à micro e pequena empresas, à indústria caseira, coibindo as atividades econômicas sem licenciamento,

regulamentando as atividades de comércio ambulante;

XIV - Estimular a implantação de micro, pequena e média empresas, não poluentes, de uso intensivo de mão de obra, próximas às áreas residenciais de baixa renda;

XV - Buscar a integração do Município com os demais Municípios das regiões Serrana e do Vale do Paraíba, por apresentarem características semelhantes;

XVI - Estimular e promover a formação e aprimoramento de mão-de-obra profissionalizante;

XVII - Criar normas para extração mineral e para a produção agrícola, de forma a evitar a degradação do meio ambiente;

XVIII - Buscar o desenvolvimento da agroindústria;

XIX - Criar normas para uso de agrotóxicos e fertilizantes;

XX - Incentivar a agricultura orgânica;

XXI - Estudar normas para comercialização de produtos de pequenos empresários;

XXII - Incentivar o artesanato e atividades artísticas;

XXIII - Estabelecer normas para utilização dos prédios das antigas indústrias tombadas pelo Município, obrigando a restauração e a manutenção de fachadas e jardins.

SEÇÃO II

DOS PLANOS E PROGRAMAS

Art. 62. - A política de apoio às atividades econômicas, terão suas ações definidas segundo os planos e programas abaixo relacionados:

I - Divulgação do Município no Brasil e no exterior;

II - Agilizar o trâmite de papéis e sistema de informação, relacionados à emissão de alvarás de estabelecimentos comerciais e industriais;

III - Campanhas institucionais divulgadoras realizadas pelos Órgãos Municipais competentes;

IV - Implantação de pontos de informação e atendimento ao turista;

V - Organização e divulgação de roteiros culturais, históricos e ecológicos;

VI - Implementação da política do horário livre para o funcionamento do comércio;

VII - Organizar calendário anual de eventos turísticos, articulado com os eventos similares realizados em regiões vizinhas;

VIII - Colocação de sinalização turística eficiente;

IX - Implantação de equipamentos de apoio aos usuários, tais como: sanitários, bebedouros, bancos, mesas, coletores de lixo;

X - Apoio ao projeto do Parque Ecológico da Serra da Estrela;

XI - Reformulação visual do núcleo histórico, priorizando a antiga Vila Imperial;

XII - Implantação de transporte alternativo com itinerário turístico;

XIII - Criação, recuperação e conservação das praças e centros de lazer;

XIV - Plano de padronização e normas para funcionamento de ambulantes e feiras livres, incluindo a participação dos interessados;

XV - Estimular a instalação e ampliação de indústrias que resultem no aumento de mão-de-obra.

SUBSEÇÃO I

Art. 63. - O desenvolvimento e modernização do setor industrial devem estabelecer:

- I - Incentivo à criação de novos polos de desenvolvimento e de condomínios de indústrias para melhor aproveitamento de serviços comuns;
- II - Os serviços comuns mencionados no ítem anterior são aqueles relativos às comunicações, tratamento de despejos, segurança, administração, assistência médica e social e treinamento de mão-de-obra.

SUBSEÇÃO II

Art. 64. - As atividades rurais devem estar apoiadas nas seguintes ações:

- I - Delimitação das áreas rurais;
- II - Incentivo ao cultivo de gêneros consumidos pelo mercado interno, contemplando, a formação de associações e cooperativas de pequenos produtores;
- III - Ampliação da Comercialização direta do produtor ao consumidor, principalmente em áreas de baixa renda ou através do Hortomercado, de rede de sacolões, de cooperativas e de centros de abastecimentos;
- IV - Instituir o ensino agrícola nas escolas situadas em zona rural.

SEÇÃO III

Art. 65. - Constituem instrumentos básicos para execução das políticas setoriais das atividades econômicas, além de outros previstos nesta lei, Legislação Federal, Estadual e Municipal:

- I - Conselho Municipal de Política Agrícola e Fundiária;
- II - Fundo Municipal de Política Agrícola e Fundiária;
- III - Programa de Desenvolvimento Rural do Município;
- IV - Programa Desenvolvimento Agropecuário do Município;
- V - Programa de Ensino Agrícola;
- VI - Programa de Irrigação, Drenagem, Produção e Distribuição de mudas e sementes nativas e de reflorestamento com espécies nativas;
- VII - Incentivos e benefícios fiscais;
- VIII - Conselho Municipal de Turismo;
- IX - Código Tributário.

TÍTULO V

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 66. - Este título define os princípios, as diretrizes e os instrumentos para o uso e ocupação do solo e seu controle pelo Município.

CAPÍTULO I

DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 67. - Este capítulo estabelece os princípios para a elaboração da Legislação de Controle de Uso e Ocupação do Solo que terá como objetivo:

- I - Consolidar e simplificar a legislação vigente;
- II - Controlar o uso e ocupação do solo mediante a delimitação de zonas e áreas de especial interesse;
- III - Permitir novas tipologias de edificações, observando as características locais e sócio-econômicas da população envolvida.

Parágrafo Único - A legislação de controle do uso e ocupação do solo compreende: Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações e Código de Posturas.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES

Art. 68. - Constituem diretrizes básicas para uso e ocupação do solo:

- I - Garantir que obras de porte e as de infra-estrutura estejam em conformidade com as recomendações da carta geotécnica;
- II - Proporcionar a distribuição equilibrada do ônus e benefícios da urbanização e atendimento à função social da propriedade, com adequação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;
- III - Proteção do meio ambiente, dos recursos naturais e do patrimônio cultural;
- IV - Regularizar os loteamentos irregulares e ocupações integrando-os simultaneamente, ao planejamento da cidade;
- V - Priorização para a ocupação e adensamento das áreas com potencial de melhoria de infra-estrutura e adequação à topografia;
- VI - Controle das atividades geradoras de tráfegos nas áreas já adensadas e nos principais corredores de transporte;
- VII - Intensificação do processo de descentralização das atividades econômicas, com reestruturação e maximização do uso e da ocupação do solo nos centros de atividades, nos bairros e distritos;
- VIII - Adequação dos padrões de urbanização e tipologia da construção às condições sócio-econômicas da população residente;
- IX - Estímulo à coexistência de usos e atividades de pequeno porte com uso residencial, evitando-se a segregação dos espaços e os deslocamentos desnecessários;
- X - Garantia de espaços para o desenvolvimento de atividades agrícolas;

XI - Ocupação racional do solo segundo suas vocações de ordem sócio-econômica e geológico-geotécnico;

XII - Definição de áreas com recomendações para a sua ocupação;

XIII - Buscar mecanismos visando garantir a preservação da área do antigo leito da estrada de ferros;

XIV - Reestudar a delimitação da divisão distrital, procurando uma melhor distribuição dos Distritos no Município;

XV - Buscar convênios com órgãos Federais e Estaduais para revisão dos limites do Município;

XVI - Promover rigoroso controle das construções, através de fiscalização;

XVII - Reservar, nas áreas de baixa renda, locais próprios para o desenvolvimento de atividades compatíveis com as condições físico ambientais locais e de acordo com o interesse da comunidade, nos novos projetos obrigatoriamente e nos existentes sempre que possível.

CAPÍTULO II

DA LEI DO USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 69. - São considerados princípios básicos para a elaboração da Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo:

I - O estabelecimento de parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo, tais como dimensões dos lotes, dimensões e características técnicas dos logradouros, seu reconhecimento, arborização, percentagem e características gerais das áreas a serem destinadas ao uso do público e de áreas não edificáveis;

II - A determinação de percentagem das áreas a serem destinadas ao uso público, considerando-se a densidade de uso e ocupação de solo prevista para o local;

III - Os projetos de loteamentos e condomínios deverão observar as disposições sobre o uso e ocupação do solo, da legislação pertinente que deverá definir, no mínimo, o sistema viário principal, a percentagem e a localização das áreas destinadas ao uso público;

IV - O Município poderá aceitar áreas destinadas ao uso público localizadas fora dos limites do loteamento, na forma da lei;

V - Nos condomínios serão exigidos doação de áreas, que poderão estar localizadas fora dos limites do mesmo ou contribuição ao Fundo de Habitação e Equipamentos Urbanos e Comunitários, conforme definido nesta Lei;

VI - Nos projetos de loteamento, as vias de circulação deverão obedecer disposição hierárquica integrada ao sistema viário existente ou projetado;

VII - Os loteamentos e condomínios poderão ser executados com ou sem a comercialização dos lotes ou frações durante a realização das obras de urbanização. No caso de comercialização dos lotes, deverá ser exigido cronograma físico-financeiro e garantia de implantação das obras que não ultrapasse a 2 (dois) anos. A vistoria final pelo Poder Público, para loteamentos, condomínios ou edificações fica condicionada à execução total das obras exigidas pela legislação e contidas no projeto aprovado;

VIII - Deverão ser estabelecidos padrões diferenciados de loteamentos e condomínios para atendimento às diversas faixas da

população ;

IX - A licença para execução de obras particulares será expedida após a aprovação do loteamento;

X - A lei estabelecerá normas para aprovação e regularização de loteamentos e condomínios e para a ordenação do território municipal;

XI - O uso será definido, de acordo com a adequação ou predominância em cada zona;

XII - A ocupação será definida por índices e parâmetros para o parcelamento da terra, para as construções e edificações.

SEÇÃO I

DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 70. - Para efeito de planejamento urbano, o Município será dividido em zonas, que poderão conter no todo ou em parte áreas de especial interesse.

Art. 71. - As zonas tratadas no artigo anterior serão divididas em: Zona Urbana, Zona de Preservação Especial e Zona Rural.

Parágrafo 1 - A Zona Urbana compreenderá áreas já comprometidas com a ocupação urbana e as que apresentam alternativas para a expansão do Município.

Parágrafo 2 - A Zona de Preservação Especial abrangerá os compartimentos do Município sujeitos a proteção ambiental.

Parágrafo 3 - A Zona Rural compreenderá áreas destinadas à exploração agropecuária.

Art. 72. - As Áreas de Especial Interesse serão divididos em: Áreas de Especial Interesse Social; Áreas de Especial Interesse Urbanístico e Áreas de Especial Interesse à Proteção;

Parágrafo 1 - Áreas de Especial Interesse Social - representam terrenos não utilizados, subutilizados e não edificados e considerados necessários à implantação de programas habitacionais de baixa renda, ou ainda, nas regiões de ocupações e loteamentos irregulares de baixa renda, que serão objetos de programas específicos de urbanização, regularização fundiária, recuperação ambiental e reflorestamento com espécies nativas da região.

Parágrafo 2 - Áreas de Especial Interesse Urbanístico - para quais se objetivam projetos específicos de estruturação ou re-estruturação, renovação e revitalização urbana.

Parágrafo 3 - Áreas de Especial Interesse à Proteção - são áreas onde estão localizados os bens históricos, culturais e naturais, públicos ou privados, já protegidos pelo Município, Estado ou União, separadas ou conjuntamente, e aqueles bens cujas características ensejam a uma proteção futura.

Art. 73. - Não haverá obrigatoriedade de que Zona e Áreas de Especial Interesse, de mesma designação, possuam os mesmos parâmetros e índices de ocupação e uso.

Art. 74. - As Zonas e Áreas de Especial Interesse poderão ser sub-divididas conforme especificidades locais determinadas

posteriormente na Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

CAPITULO III

DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 75. - Este capítulo institui os princípios básicos para execução das obras públicas ou privadas, de demolições, reformas, transformações de uso, modificações, construções de edificações, contemplando ainda, o regulamento de licenciamento e fiscalização.

Parágrafo Único - Nos princípios básicos mencionados no caput deste artigo, as dimensões das unidades dos compartimentos das edificações residenciais uni e bifamiliares, não serão objeto de regulamentação, a não ser quanto ao aspecto de segurança.

Art. 76. - O Regulamento de Licenciamento e Fiscalização deverá estabelecer o seguinte conteúdo mínimo:

I - A expedição da licença será condicionada ao atendimento no projeto da adequação do uso, dos índices e parâmetros urbanísticos das dimensões mínimas das circulações comuns e da análise e do impacto no sistema viário e meio-ambiente, quando for o caso;

II - A concessão do habite-se será condicionada ao atendimento das condições previstas;

III - O desrespeito ao projeto e às exigências implicará no cancelamento da licença e imediata comunicação ao órgão fiscalizador do profissional responsável sem prejuízo da instituição de sanções aplicáveis ao proprietário;

IV - A renovação da licença será vinculada ao cumprimento do cronograma da obra. Para esse fim, a execução das fundações, caracterizará o início das obras;

V - Todos os projetos de urbanização e parcelamento aprovados, que contenham gravames ou disposições de uso e ocupação do solo e plano de massa ou ambos, deverão ser executados no prazo de 2 anos, contado da publicação desta lei, sob pena de caducidade.

CAPITULO IV

DO CÓDIGO DE POSTURAS

Art. 77. - O Código de Posturas deverá complementar as normas de fiscalização dos assuntos de interesse público e que não estejam regulados pela legislação específica.

CAPÍTULO V
DOS CONTROLES

Art. 78. - A ocupação das Zonas e Áreas de Especial Interesse será controlada pela definição de densidade demográfica.

Parágrafo 1. - Os controles serão exercidos por determinação de índice e parâmetros urbanísticos.

Parágrafo 2. - Índices urbanísticos correspondem a relação entre o espaço urbano e seu aproveitamento edificável, condicionado às recomendações da Carta Geotécnica e a usos específicos de ordem ambiental, econômica, cultural, social, de serviços públicos, equipamentos urbanos, de lazer, sistema viário e de transportes.

Parágrafo 3. - Os índices urbanísticos serão identificados por meio de parâmetros incidentes sobre terrenos, edificações e logradouros.

I - Para terrenos:

- a - suas dimensões;
- b - recuos, limites de profundidade, topografia;
- c - número de edificações, de unidades habitáveis e de estacionamento de veículos no lote.

II - Para edificações:

- a - afastamento das edificações e entre as edificações;
- b - nível de implantação das edificações (cota de soleira);
- c - altura máxima das edificações;
- d - área total das edificações, para determinação da área máxima de construção, a ser definida pelo valor resultante apurado pela multiplicação do índice de aproveitamento do terreno estabelecido para o local e a área aproveitável do terreno;
- e - taxa de ocupação;
- f - prismas de iluminação e ventilação;
- g - área mínima da unidade edificável;
- h - limite de implantação das edificações, decorrentes das características dimensionais, geológicas e de relevo do terreno;
- i - faixas "non aedificandi";
- j - tipologia das edificações;
- l - área liberada do lote;
- m - índice de impermeabilidade;
- n - pé direito máximos e mínimos.

III - Para logradouros:

- a - suas dimensões;
- b - especificações físicas, construtivas e de lançamento;
- c - perfil e declividade;
- d - destinação geral e especificação de faixa de uso e fluxo de trânsito e tráfego;
- e - alinhamento.

Art. 79. - O uso urbanístico dos Espaços da Cidade será controlado adotando-se as seguintes atribuições:

I - uso adequado;

II - uso tolerado, sujeito à viabilidade do porte e características das edificações;

III - uso inadequado.

Art. 80. - As obras de qualquer natureza ou finalidade somente serão licenciadas após verificada a adequação do uso previsto para a ZONA ou

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 81. - O Plano Diretor, instituído por esta Lei, será revisto no prazo de 4 (quatro) anos e assim sucessivamente a contar da data de sua publicação e entrada em vigência.

Art. 82. - O Município procederá à informatização de seus serviços, gerando base de dados necessários para o trabalho técnico-administrativo, agilizando todo fluxo de informações e atendendo o objetivo de celeridade da máquina administrativa.

Art. 83. - O Município deverá organizar e manter atualizado o seu cadastro técnico, facilitando a sua consulta pelos órgãos da Administração Municipal e outros interessados.

Art. 84. - O Município procederá à elaboração da planta de valores com o objetivo de atingir adequação para a cobrança de impostos municipais.

Art. 85. - O Município implementará o Sistema de Comunicação à população que veicule informações de interesse e/ou utilidade pública, através de formas de divulgação disponíveis, com função de igualmente, receber e encaminhar sugestões e reclamações.

Art. 86. - O Município buscará convênios com órgãos Federais e Estaduais competentes para a elaboração de novo levantamento aerofotogramétrico.

Art. 87. - Os servidores do Município, de suas autarquias, fundações, empresas públicas, sociedade de economia mista ou das empresas concessionárias de serviço público não poderão firmar ou manter contratos, oferecer mercadorias e serviços, patrocinar causas ou responsabilizar-se por consultorias, projetos ou obras, perante quaisquer dessas entidades, enquanto no exercício funcional.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 88. - As Leis que complementam o Plano Diretor e que estão previstas no art. 169 da Lei Orgânica do Município de Petrópolis serão elaboradas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação da presente Lei.

Art. 89. - O Sistema Municipal de Planejamento detalhará os planos e

programas das políticas setoriais, mencionadas no Título V e seus capítulos desta Lei, no prazo de 12 (doze meses) a contar da sua publicação.

Art. 90. - Permanecem em vigor a legislação de uso e ocupação do solo, as disposições de Decreto Municipal n. 143/76 e as normas de posturas naquilo que não contrariem esta Lei e a Lei Orgânica do Município, até que entre em vigor a legislação a ser elaborada por força desta Lei.

Art. 91. - Para os efeitos dos artigos 13 e 213 da Lei Orgânica do Município, deverá ser marcada consulta à população interessada, através de plebiscito, para decidir sobre a criação de novo ou alteração de distrito, no prazo de 20 (vinte) meses a contar da publicação da presente Lei.

Art. 92. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.