



LEI COMPLEMENTAR Nº 001 DE 11 DE OUTUBRO DE 2006.

EMENTA: INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE BARRA DO PIRAI.

A Câmara Municipal de Barra do Piraí aprova e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE BARRA DO PIRAI

Artigo 1º - Fica instituído o PDPBP – Plano Diretor Participativo de Barra do Piraí.

§ 1º - O PDPBP é o Plano Diretor a que se refere o § 1º, do artigo 182, da Constituição Federal e os §§ 2º e 3º, do artigo 226, da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, bem como, o Plano Diretor a que se refere o artigo 201, da Lei Orgânica do Município de Barra do Piraí.

§ 2º - O PDPBP é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana do Município de Barra do Piraí e substitui o PDDU/BP – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Barra do Piraí instituído pela Lei Municipal nº 276, de 21 de dezembro de 1995.

§ 3º - O PDPBP obedeceu, no processo de sua elaboração, as recomendações estatuídas pelo Guia para elaboração de Planos Diretores Participativos pelos municípios e cidadãos publicado pelo Ministério das Cidades e CONFEA em 2005, bem como, as normas técnicas NBR 12267 – Normas para elaboração de Plano Diretor e NBR 6505 – Índices Urbanísticos.

§ 4º - Todo o material produzido durante o processo de elaboração do PDPBP, tais como: Decretos, Portarias, Atas de Reuniões, Relatórios de qualquer natureza compõem os Estudos de Fundamentação do Plano e faz parte integrante desta lei como registro de seus principais pressupostos.

§ 5º - Faz parte integrante desta lei as peças gráficas de caráter técnico denominada Mapas Temáticos identificadas a seguir:

I - MAPAS TEMÁTICOS DE CARACTERIZAÇÃO

- a) Mapa 01 - Ocupação do Território;
- b) Mapa 02 - Físico Ambiental;
- c) Mapa 03 - Físico Territorial;
- d) Mapa 04 - Evolução Urbana;
- e) Mapa 05 - Desenvolvimento Regional – Região do Médio Paraíba;
- f) Mapa 06 - Uso e Ocupação do Solo – 1º Distrito – Sede;



- g) Mapa 07 - Valores Culturais e Patrimoniais – 1º Distrito – Sede;
- h) Mapa 08 - Sistema Viário e Centralidades – 1º Distrito – Sede;
- i) Mapa 09 - Infra-estrutura Urbana – 1º Distrito – Sede;
- j) Mapa 10 - Sistema Viário, Centralidades e Infra-estrutura – 2º Distrito – Dorândia;
- k) Mapa 11 - Sistema Viário, Centralidades e Infra-estrutura – 3º Distrito – São José do Turvo;
- l) Mapa 12 - Sistema Viário, Centralidades e Infra-estrutura – 4º Distrito – Vargem Alegre;
- m) Mapa 13 - Sistema Viário, Centralidades e Infra-estrutura – 5º Distrito – Ipiabas;
- n) Mapa 14 - Trânsito e Mobilidade – Corredores de Tráfego – Área Central;
- o) Mapa 15 - Trânsito e Mobilidade – Pontos de Conflito – Área Central;
- p) Mapa 16 - Equipamentos Comunitários – Saúde e Educação;
- q) Mapa 17 - Ocupações Irregulares – 1º Distrito – Sede;
- r) Mapa 18 - Ocupações Irregulares – Distritos;
- s) Mapa 19 - Densidade Demográfica – 1º Distrito – Sede.

II - MAPAS TEMÁTICOS DE PROPOSIÇÕES

- a) Mapa 20 - Modelo Espacial Proposto;
- b) Mapa 21 – Macrozoneamento;
- c) Mapa 22 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Geral);
- d) Mapa 23 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação A);
- e) Mapa 24 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação B);
- f) Mapa 25 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação C);
- g) Mapa 26 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação D);
- h) Mapa 27 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação E);
- i) Mapa 28 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação F);
- j) Mapa 29 - Zoneamento – 2º Distrito – Dorândia;
- k) Mapa 30 - Zoneamento – 3º Distrito – São José do Turvo;
- l) Mapa 31 - Zoneamento – 4º Distrito – Vargem Alegre;
- m) Mapa 32 - Zoneamento – 5º Distrito – Ipiabas;
- n) Mapa 33 - Zoneamento – 6º Distrito (Proposto) – Califórnia;
- o) Mapa 34 - Hierarquização das Vias – 1º Distrito – Sede;
- p) Mapa 35 - Hierarquização das Vias – 2º, 4º e 5º Distritos;
- q) Mapa 36 - Hierarquização das Vias – 3º e 6º Distritos.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS

Artigo 2º - A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana do Município de Barra do Piraí tem por objetivo primordial ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais de sua cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais consoantes com as estabelecidas pelo Estatuto da Cidade em seu artigo 2º, a saber:

I – garantia para as presentes e futuras gerações de Barra do Piraí de um município e uma cidade sustentáveis capazes de garantir o direito à terra urbana, à moradia, ao



saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II – proporcionar a participação da população e de associações representativas dos variados segmentos sociais na formulação, execução e acompanhamento da política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana do Município de Barra do Piraí instituindo um sistema municipal de gestão democrática da cidade;

III – promover, em atendimento ao interesse social, a articulação e a cooperação entre poder público municipal, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização;

IV – garantir o planejamento do desenvolvimento físico-territorial do município através dos mecanismos institucionais estabelecidos neste plano de distribuição espacial da população e das atividades econômicas com o intuito de evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

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

VI – estabelecer um processo de ordenamento da ocupação espacial do território do município e um controle sistemático do poder público sobre o uso do solo visando garantir ou manter:

- a) utilização adequada dos imóveis urbanos em relação as diretrizes específicas deste PDPBP;
- b) zoneamento que discipline a organização adequada de usos compatíveis protegida de usos incompatíveis ou inconvenientes para os quais se dará organização específica;
- c) que a prática do parcelamento do solo, da edificação e do estabelecimento de usos, sobretudo, aqueles provenientes de empreendimentos ou atividades que resultem em pólos geradores de tráfego, seja antecedida da garantia da adequada infra-estrutura urbana correspondente;
- d) inibição à retenção especulativa de imóvel urbano e ao imóvel urbano subutilizado ou não utilizado;
- e) prevenção contra a deterioração de áreas urbanizadas; contra a poluição e a degradação ambiental.

VII – promover a perfeita relação, integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais observando as características específicas do município, seu desenvolvimento socioeconômico e o seu adequado ordenamento territorial;



VIII - orientar rigorosamente a expansão urbana no município para que a mesma se dê observando que o meio ambiente natural existente no território do município é responsável pela sua sustentação social e econômica a razão de sua constituição;

IX – distribuir de forma justa os benefícios e ônus gerados no processo de urbanização do município;

X – adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos do município aos objetivos do desenvolvimento urbano visando privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral com a garantia de acesso aos bens produzidos e sua fruição pelos diferentes segmentos sociais;

XI – instituir e desenvolver mecanismos para a recuperação dos investimentos do Poder Público que resultem na valorização dos imóveis urbanos;

XII – proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído do município, seu patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico, se este for identificado;

XIII – garantir que o licenciamento de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população observe, não só a ampla análise do Poder Público como também a audiência e deliberação por parte da população interessada através dos mecanismos de gestão democrática da cidade;

XIV – estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação sócio-econômica da população de baixa renda, bem como, sua situação ambiental visando a regularização fundiária e a urbanização das áreas onde se encontram assentados;

XV – rever o conjunto da legislação edilícia vigente no Município de Barra do Piraí visando a sua simplificação para promover a redução de custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais;

XVI – o Município de Barra do Piraí, no atendimento do interesse público, quando a necessidade se impuser, garantirá aos empreendedores privados, de atividades relacionadas ao processo de urbanização, as mesmas condições que reservar para si visando a ampliação da produção de bens acessíveis ao conjunto da população.

CAPÍTULO III

DOS EIXOS ESTRATÉGICOS E SUA CONCEPÇÃO METODOLÓGICA

Artigo 3º - O PDPBP se configura pelos seguintes Eixos Estratégicos:

- I- Eixo 1 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
- II- Eixo 2 – TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA;



- III- Eixo 3 – PLANEJAMENTO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL;
- IV- Eixo 4 – PATRIMÔNIO CULTURAL;
- V- Eixo 5 – GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE.

§ 1º - Os Eixos Estratégicos, de que trata o presente artigo, são concebidos a partir do diagnóstico promovido sob a forma de Leitura da Cidade sintetizada em Fórum Comunitário, realizado em Audiência Pública a partir de:

I – Leitura Comunitária;

II – Leitura Técnica.

§ 2º - Leitura Comunitária – Realizada nos bairros e distritos, divididos 19 (dezenove) regiões, conforme a localização geográfica e características peculiares:

- a) Região 1 - Bairros da Ponte do Andrade, Ponte Vermelha e Roseira;
- b) Região 2 - Bairros Boca do Mato, Chalet, Santana de Barra, Parque Santana e Carbocálcio;
- c) Região 3 - Bairros da Caeira São Pedro, Química e São Joaquim;
- d) Região 4 - Bairros Grotta Funda, São Luis e Vila Helena;
- e) Região 5 - Bairros Maracanã, Muqueca e São João;
- f) Região 6 - Bairros Caixa D'Água Velha, Represa e Novo México;
- g) Região 7 - Bairros do Morro do Paraíso e Morro do Gama;
- h) Região 8 - Bairros da Ponte Preta, Lago Azul, Asa Branca, Campo Bom, Oficinas Velhas e Metalúrgica;
- i) Região 9 - Bairros da Vila Suissa, Chácara Farani e Centro;
- j) Região 10 - Bairros do Belvedere, Dr. Mesquita e N. S. Santana;
- k) Região 11 - Matadouro, Chaminé, S. Antônio e Arthur Cataldi
- l) Região 12 - Bairros do Areal, Boa Sorte e Santa Cecília;
- m) Região 13 - Distrito de Ipiabas
- n) Região 14 - Bairros Manibra, Santa Terezinha, São Francisco e Cerâmica União;
- o) Região 15 - Bairros Morada do Vale, Recanto Feliz, Fátima e Califórnia da Barra;
- p) Região 16 - Distrito de Vargem Alegre;
- q) Região 17 - Bairros da Vargem Grande, Carvão e Santo Cristo;
- r) Região 18 - Distrito de São José do Turvo;
- s) Região 19 - Distrito de Dorândia.

§ 3º - A Leitura Comunitária foi realizada através de pesquisa de sondagem de opinião com o preenchimento de formulários distribuídos nas escolas, em empresas e estabelecimentos comerciais, nos bairros e distritos e da realização de reuniões e oficinas temáticas, assim organizadas:

- I - Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana;
- II - Desenvolvimento Econômico;
- III - Turismo, Cultura e Patrimônio;
- IV - Habitação e Direito à Moradia;



V - Meio Ambiente e Saneamento;

VI - Políticas Sociais.

§ 4º - Leitura Técnica – Elaborada em oficinas técnicas e visitas prospectivas realizadas pela equipe técnica da prefeitura de Barra do Piraí com o auxílio de especialistas consultores e segundo temas geradores:

I - análise do PDDU.BP - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Barra do Piraí em vigor;

II – levantamento de dados técnicos junto a diversos órgãos oficiais e levantamento de arquivos da Prefeitura Municipal;

III - levantamentos técnicos realizados nas diversas localidades, Bairros e Distritos do Município;

IV – realização de Oficinas Temáticas com diversos Setores da Administração Municipal.

V – elaboração de mapas temáticos de suporte da Leitura Técnica.

CAPÍTULO IV

DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Artigo 4º - As Diretrizes Específicas da política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana do Município de Barra do Piraí, são estabelecidas segundo os Eixos Estratégicos concebidos, a que se refere o artigo anterior e segundo os indicadores verificados nos estudos elaborados de fundamentação do PDPBP, em especial, as propostas listadas e pactuadas na 3ª Audiência Pública do PDPBP, realizada em 4 de setembro de 2006.

Artigo 5º - O Eixo 1 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - trata da promoção do desenvolvimento econômico articulada ao desenvolvimento social, visando a redução do desemprego e das desigualdades sociais e, sobretudo, a melhoria da qualidade de vida da população barrense e se estrutura pelas seguintes diretrizes específicas:

I - apoio ao desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

II - consolidação das potencialidades turísticas de todo o município instituindo programa permanente de desenvolvimento turístico;

III - elaboração de programas, projetos e ações que visem o desenvolvimento econômico e social da zona rural;

IV - promoção de treinamento e capacitação de mão de obra especializada para os setores de maior demanda;

V - promoção e estruturação dos espaços públicos de lazer e recreação;



VI - planejamento da rede física de equipamentos comunitários e implantação de serviços, com qualidade, para o desenvolvimento social;

VII - empreender programas e projetos pontuais capazes de criar, com sua sinergia, impacto positivo no processo do desenvolvimento econômico.

Artigo 6º - O Eixo 2 - TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA - trata da reestruturação do trânsito, melhoria da mobilidade e promoção de acessos mais eficientes e seguros aos espaços públicos, aos locais de trabalho, aos equipamentos sociais, culturais e de lazer, através de transporte coletivos ou individuais e de veículos não motorizados e se estrutura pelas seguintes diretrizes específicas:

I - Reestruturação do Sistema Viário:

a) Hierarquização das vias componentes do sistema viário, com vistas a escalonar e orientar o trânsito, controlar e bem distribuir os fluxos, proporcionando economia de percurso e otimização dos investimentos com a estrutura e equipamentos do sistema viário;

b) Sinalização melhor equacionada do pavimento viário de modo a disciplinar o seu uso, organizando o ambiente viário favorecendo o adequado convívio entre as diversas atividades da cidade;

II - Definição de um Plano de Circulação com vistas a orientar a estruturação e manutenção da malha viária do município;

III - Organização do Sistema de Transporte Coletivo;

IV - Promoção da Mobilidade Urbana com Segurança;

V - Desenvolvimento de projetos específicos que solucionem os conflitos significativos do trânsito no centro da cidade, zona urbana do Distrito Sede, bem como, projetos de concepção e delimitação do Espaço do Pedestre com ênfase nos conceitos atuais de acessibilidade;

VI – Garantia de acessos aos edifícios e aos espaços livres públicos para os cidadãos com deficiências físicas e/ou mobilidade reduzida, devendo todas as edificações, de qualquer uso, observar as normas de acessibilidade previstas pela Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e, como decorrência, a NBR 9050.

Artigo 7º - O Eixo 3 - PLANEJAMENTO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL - relaciona-se à ocupação do solo urbano e ao direcionamento do crescimento da cidade, visa definir os instrumentos necessários para o desenvolvimento urbano da cidade, de forma justa e ambientalmente sustentável e se estrutura pelas seguintes diretrizes específicas:



I – Rever a Lei Municipal nº 275, de 21 de dezembro de 1995, denominada Lei de Zoneamento e Uso do Solo do Município de Barra do Piraí que dispôs sobre o uso e ocupação do solo do município, estabelecendo novo ordenamento territorial com novos dispositivos sobre:

a) zoneamento para fixação de destinação das terras para uso Urbano, Expansão Urbana e Rural;

b) zoneamento para a fixação sobre o território do município, de zonas de uso ou zoneamento funcional;

c) os predicados das zonas de uso definidos através de:

1 - sua caracterização e justificativa;

2 - caracterização do lote mínimo a ser permitido na zona urbana através do enunciado de sua área e de sua testada;

3 – fixação de parâmetros para a construção de ocupação dos lotes em zonas urbanas através de índices urbanísticos;

4 – definição de categorias dos usos, suas compatibilidades e incompatibilidades por zona de uso;

II - Reestruturação Urbana com a criação de Multicentralidades definindo projetos urbanos específicos para cada centralidade identificada;

III - Revisão dos limites distritais e estudo sobre a possibilidade de criação do 6º Distrito no complexo Califórnia da Barra;

IV - Investimentos no desenvolvimento sustentável e elevação da qualidade do meio ambiente;

V - Ampliação do acesso à moradia e à terra urbanizada, provida de saneamento básico e infra-estrutura;

Artigo 8º - O Eixo 4 - PATRIMÔNIO CULTURAL trata do fortalecimento da identidade cultural do município pela valorização de seu patrimônio cultural, incluindo os bens históricos, os costumes, as tradições locais e as belezas naturais e se estrutura pelas seguintes diretrizes específicas:

I - Organização e desenvolvimento cultural do município;

II - Criação de espaços culturais públicos e privados;



III – Programas, projetos e ações de preservação, conservação e divulgação do patrimônio cultural;

IV - Reestruturação dos espaços físicos ligados ao patrimônio cultural.

Artigo 9º - O Eixo 5 – GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE que trata da formulação de sistemas de gestão e políticas públicas municipais – urbanismo, meio ambiente, habitação, educação, saúde, esporte, cultura, segurança pública, se estrutura pelas seguintes diretrizes específicas:

I – Constituir o SMGD - Sistema Municipal de Gestão Democrática, observando:

- a) instituição do Conselho Municipal da Cidade para acompanhamento da implementação do PDPBP;
- b) instituição de organismo do Executivo com a responsabilidade de implementação do PDPBP;
- c) instituição do processo de elaboração do orçamento anual através da dinâmica de participação popular denominada Orçamento Participativo;
- d) adequação do PPA - Plano Plurianual, da LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e da LOA – Lei Orçamentária Anual visando resgate da capacidade de investimento do município e adoção das novas diretrizes do PDPBP;
- e) fortalecimento dos fóruns permanentes de participação comunitária;

II - Desenvolver programas, projetos e ações de rotina objetivando a melhoria da qualidade da prestação de serviços da administração municipal;

III - Identificar rol de programas e projetos nas áreas de saúde, educação, cultura, esporte e lazer e segurança pública que, por uma relação sinérgica entre si, sejam capazes de estabelecer, a partir de suas estruturas, impacto positivo sobre o desenvolvimento urbano.

IV – Rever a estrutura dos principais diplomas legais com efeitos reguladores do desenvolvimento urbano adaptando-os às diretrizes deste PDPBP, sobretudo, as seguintes Leis:

- a) Lei Municipal nº 273, de 21 de dezembro de 1995, alterada pelas Leis Municipais nº 420, de 12 de abril de 1999 e nº 615, de 28 de dezembro de 2001, Código Administrativo do Município de Barra do Piraí;
- b) Lei Municipal nº 274, de 21 de dezembro de 1995, Código de Obras do Município de Barra do Piraí;



c) Lei Municipal nº 277, de 21 de dezembro de 1995, que modificou a Lei Municipal nº 53, de 01 de dezembro de 1977, ambas, disciplina da matéria referente ao parcelamento do solo;

V – Estabelecer Código Ambiental que institua Sistema Municipal de Meio Ambiente e discipline no âmbito do Município a matéria ambiental, identificando as atividades passíveis do licenciamento ambiental, as atividades e condutas reprováveis com a cominação de sanções respectivas;

VI - As disposições quanto a matéria de zoneamento, uso e ocupação do solo, a que se refere o inciso I, do artigo 7º, farão parte integrante desta lei que institui o PDPBP dada a sua relevância para a consignação de um modelo espacial de desenvolvimento da ocupação do território do município.

CAPÍTULO V

DO MODELO ESPACIAL DE DESENVOLVIMENTO DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

Artigo 10 – São aspectos peculiares que determinam o Modelo Espacial de Desenvolvimento da Ocupação do Território do Município de Barra do Piraí:

I – A instituição de zoneamento de destinação das terras do município e zoneamento de uso ou funcional como expressão do Modelo e instrumento principal de seu controle;

II – Compartimentação do espaço rural, visando estabelecer programas, projetos e ações que o mantenha com suas características atuais junto com o desenvolvimento de sua dinâmica econômica e a recuperação da cobertura vegetal de onde se fizer necessário para a proteção dos corpos d'água de expressão do município e dos municípios vizinhos;

III – A consolidação da ocupação das zonas urbanas e revisão dos atuais perímetros urbanos, especialmente de Ipiabas, São Jose do Turvo e do Complexo Califórnia da Barra, observando a manutenção das características morfológicas construídas no processo de evolução urbana do município;

IV – Estudar a constituição do 6º Distrito, no Complexo Califórnia da Barra com parte dos territórios dos Distritos de Dorândia e São José do Turvo;

V – Previsão para um eventual crescimento extensivo da zona urbana com a constituição de Zona de Expansão Urbana sobre atual zona rural em porções limitadas ao longo do eixo da BR-393, do Distrito Sede em direção à nucleação urbana de Dorândia e Vargem Alegre, até o Complexo Califórnia da Barra;



VI – Redefinir os principais corredores de tráfego da zona urbana do Distrito Sede visando a constituição de sistema de circulação mais equilibrado, melhores alternativas de transposição da malha ferroviária com menos pontos de conflito;

VII – Caracterização de Ruas e Avenidas, como vias urbanas coletoras, circuitos capazes de garantir a homogênea ocupação de quadras e lotes servidos por vias locais, bem como, contribuindo para o acesso a espaços públicos existentes;

VIII – Estudo para realocação da Rodoviária em posição estratégica de reforço das principais diretrizes de trânsito e desenvolvimento;

IX – Constituição do Sistema Viário de Integração Distrital.

CAPÍTULO VI

DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 11 – Fica instituído para a ordenação do uso e da ocupação do solo do município de Barra do Piraí, como principal instrumento técnico de definição e controle, zoneamento em dois níveis de abordagem:

I – MACROZONEAMENTO;

II – ZONEAMENTO URBANO.

§ 1º - O Macrozoneamento, previsto no inciso I, do presente artigo, consignará as partes do território municipal quanto a utilização da terra, definindo as Zonas Rurais, Urbanas, de Expansão Urbana.

§ 2º - As Zonas de Expansão Urbana, estabelecidas no Macrozoneamento, são constituídas em território da Zona Rural com seus imóveis sendo mantido nas condições de imóveis rurais, rústicos, até que sejam implementadas as destinações previstas de caráter urbano.

§ 3º - O Zoneamento Urbano será de natureza funcional e definirá as Zonas de Uso dentro dos perímetros urbanos e na Zona Rural, sendo que nesta a qualificação será de caráter genérico.

§ 4º – O zoneamento, previsto no presente artigo como principal instrumento técnico de definição e controle para a ordenação do uso e da ocupação do solo não afasta a possibilidade de utilização de outros instrumentos previstos na legislação vigente.

CAPÍTULO VII

DO MACROZONEAMENTO



Artigo 12 – O território do município de Barra do Piraí fica ordenado segundo as seguintes zonas estabelecidas quanto a destinação de suas terras:

I - ZUR – Zona Urbana é constituída pelo conjunto de territórios ocupados por usos urbanos delimitados por perímetros instituídos e descritos pelos seguintes decretos municipais:

- a) Decreto nº 5 de 03/02/76, para o Distrito Sede;
- b) Decreto nº 19 de 25/06/75, para o Distrito de Ipiabas;
- c) Decreto nº 39-A de 22/08/75, para o Distrito de Vargem Alegre;
- d) Decreto nº 40 de 22/08/75, para o Distrito de São José do Turvo;
- e) Decreto nº 41 de 22/08/75, para o Distrito de Dorândia;
- f) Deliberação nº 15 de 02/05/69 e Lei Estadual nº 6460 de 28-0171 para o Distrito de São José do Turvo localidade de Califórnia da Barra.

II – ZRU – Zona Rural - compreendida como todo o território do município excetuando as partes que compreendem a zona urbana.

III - ZEU – Zona de Expansão Urbana – compreendida por partes do território da zona rural, ao longo da Rodovia BR-393, da sua adjacência com o perímetro urbano do Distrito Sede até o Complexo Califórnia da Barra, passando por Dorândia e Vargem Alegre;

Parágrafo Único - Os limites dos perímetros urbanos foram alterados em função das ocupações verificadas em campo, razão pela qual a instituição desses perímetros deverão ser revistas.

CAPÍTULO VIII

DO ZONEAMENTO FUNCIONAL OU DE USO

Artigo 13 - O território do município de Barra do Piraí fica ordenado segundo um zoneamento de natureza funcional tendo como paradigma o modelo espacial proposto com zonas de uso para as quais são estabelecidos parâmetros e índices urbanísticos específicos para controle do uso e da ocupação do solo.

Artigo 14 - ZUR - ZONA URBANA – Na Zona Urbana são as seguintes as zonas de usos:

I – Zonas Habitacionais - Caracterizadas por uso predominante habitacional, com atividades econômicas dispersas, devendo ser permitida o seu adensamento populacional e construtivo onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infraestrutura disponível, ampliando a disponibilidade de equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer, com as seguintes características específicas:



- a) ZH1 – Zona Habitacional 1 (um) – Zona com pouca infra-estrutura e com problemas viários, não podendo, no momento, ser adensada;
- b) ZH2 – Zona Habitacional 2 (dois) – Zona com boa infra-estrutura, podendo ser um pouco, mais adensada;
- c) ZH3 – Zona Habitacional 3 (três) – Zona com ótima infra-estrutura, próxima ao centro da cidade e com vários equipamentos urbanos, podendo ser mais adensada;
- d) ZHT – Zona Habitacional Turística – Zona composta por grandes lotes, chácaras ou sítios, com pouca infra-estrutura, onde deve ser mantida baixa densidade populacional e construtiva e promovido a manutenção da qualidade paisagística e ambiental.

II - Zonas Centrais - Caracterizadas por privilegiada centralidade, com infra-estrutura básica, com apoio de equipamentos urbanos, com boas condições de acesso e cuja ocupação é estratégica para a consolidação do desenvolvimento urbano e econômico da cidade, com as seguintes características específicas:

- a) ZCE1 - Zona Central 1 (hum) - zona demarcada pelo centro da cidade, área central do Distrito Sede;
- b) ZCE2 - Zona Central 2 (dois) - zona que se verifica em vários bairros da cidade e nos distritos, com a função de desenvolver essas localidades evitando assim deslocamentos da população ao centro da cidade.

III - ZC - Zona Comercial - zonas consolidadas como centros comerciais e de prestação de serviços;

IV - ZOC - Zona de Ocupação Controlada - Caracterizada por loteamentos e ocupações ao longo das margens dos rios e da Estrada de Ferro, com uso predominantemente habitacional, devendo ser mantida a baixa densidade de ocupação através do controle rigoroso da aprovação de novos loteamentos, bem como, ser promovida a manutenção da qualidade ambiental e a recuperação da degradação existente.

V - ZIN - Zona Industrial - caracterizada por atividades industriais, inclusive de grande porte e especial, com potencial de impacto significativo, situada no Complexo Califórnia, no Distrito de Vargem Alegre e no Distrito Sede;

VI - ZPM - Zona de Produção Mista - Áreas com boa topografia, ao longo da Rodovia Lúcio Meira (BR393), da Estrada Manoel Coutinho de Carvalho e trecho da Avenida Vereador Chequer Elias, podendo ser ocupada para promover a diversificação da base econômica municipal, induzindo a exploração das potencialidades e vocações econômicas que melhor aproveitem, desenvolvam e preservem seus atributos físicos e ambientais;



VII - ZPA - Zona de Preservação Ambiental - Áreas com a finalidade de orientar o desenvolvimento de atividades, preservando a paisagem com as suas atuais características, buscando alcançar o equilíbrio ambiental no território do município, restringindo o crescimento urbano às áreas que lhe são adequadas, podendo diante de algumas situações específicas admitir alguma espécie de ocupação;

VIII - ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social – zonas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo objeto do interesse social para, prioritariamente, regularização fundiária, urbanização e a produção de habitações, com as seguintes características específicas:

a) ZEIS 1 (hum) - Áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanística do local;

b) ZEIS 2 (dois) - Núcleos residenciais de baixa renda, existentes e consolidados através de loteamentos irregulares, devendo o poder público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental do local;

c) ZEIS 3 (três) - Terrenos não edificados onde haja interesse do município de produzir ou estimular a produção de habitações por particulares para atender a população de baixa renda.

IX - ZEIP - Zona Especial de Interesse do Patrimônio – zona que exige tratamento especial formada por um conjunto de relevante expressão arquitetônica, histórica e cultural, cuja manutenção de suas características é necessária para a preservação da memória da cidade cujos parâmetros urbanísticos serão definidos em lei municipal que à regulamentará;

Artigo 15 - ZRU - ZONA RURAL – Na Zona Rural são as seguintes as zonas de usos:

I – ZRU – 1 – Zona Rural 1 (hum) – É constituída pelo território de relevo mais tumultuado, de cotas mais elevadas, como a Serra da Concórdia e Serra do Ipiranga, e o de proteção aos reservatórios do Sistema de Santa Cecília, trecho da zona situado a oeste da área urbana do Distrito Sede onde deve ser desestimulada qualquer ampliação de atividade com exceção da de reflorestamento com característica de recomposição da floresta nativa e de atividades rurais;

II – ZRU – 2 – Zona Rural 2 (dois) - É constituída por todo território do município, situado à margem esquerda do Rio Paraíba do Sul, onde se localizam a maioria das propriedades rurais, limitado ao norte pela cumeada da Serra das Minhocas, área urbana do Distrito de Ipiabas e BPI-103 e, a leste, pela ZRU1, com quem tem em comum, a RJ-145, como divisa devendo ser observado o seguinte:



a) todas as atividades de natureza rural devem ser estimuladas, bem como aquelas que possam conviver com o meio rural e que sejam ambientalmente possíveis de serem licenciadas;

b) devem ser estimuladas as atividades de reflorestamento com características de recomposição da floresta nativa e manutenção de matas originárias.

III – ZRU – 3 – Zona Rural 3 (três) - É constituída por toda área rural no norte do município onde se localiza número significativo de propriedades rurais, limitada ao sul pela ZRU2 com quem tem em comum a cumeada da Serra das Minhocas e BPI-103 como divisa e confinando a leste com a ZRU1 sobre o eixo da RJ-145 onde, além das atividades de natureza rural, devem ser estimuladas aquelas que favorecem ao turismo tais como: sítios de recreio, pousadas e hotéis fazenda, acampamento turístico, pequeno comércio de produtos artesanais oriundos do meio rural e etc.

CAPÍTULO IX

DIRETRIZES ESPECÍFICAS DO ZONEAMENTO FUNCIONAL

Artigo 16 – São Diretrizes Específicas a serem observadas na promoção e controle do Zoneamento Funcional ou de Uso:

I – Os limites das zonas de uso são os indicados nos Mapas Temáticos de Proposição números 24, 25, 26, 27, 28 e 29;

II – As descrições das zonas de uso, conforme indicadas no mapa temático, serão elaboradas por equipe técnica habilitada, sob a forma de anteprojeto de lei, aprovado por resolução do Conselho da Cidade, e encaminhado à Câmara Municipal para apreciação e votação;

III- Os limites das Zonas de Uso, sempre que possível, devem obedecer a divisores de águas de micro bacias e devem evitar sua definição por eixos longitudinais de vias de circulação;

IV- Ficam determinados os seguintes parâmetros que definem cada Zona de Uso:

a) tipo de atividade adequada (uso);

b) tamanho do lote mínimo (metros quadrados);

c) testada mínima do lote (metros lineares);

d) afastamentos frontais, laterais e de fundo (metros lineares);

e) taxa de ocupação máxima (porcentagem);

f) coeficiente de aproveitamento que define a área máxima de construção permitida



V - O número de vagas para estacionamento de veículos deverá ser previsto de acordo com o uso a que se destinam as edificações e será calculado segundo os índices da Tabela do Anexo II.

VI - Os andares destinados a estacionamentos poderão ocupar 100% (cem por cento) da área do terreno, quando constituírem embasamento de prédio.

VII - Serão consideradas áreas “non-aedificandi” todas aquelas que apresentem declividades maiores que 45 (quarenta e cinco) graus.

VIII - A Prefeitura Municipal poderá interditar terrenos ou construções que, circunstancialmente, apresentam ameaças à segurança de seus usuários ou moradores, até que se eliminem os fatores que as deram causa.

IX - As faixas de domínio ao longo das rodovias, e redes de transmissão, são “non-aedificandi”;

X - Ficam constituídas faixas “non-aedificandi” às margens de todos os cursos d'água localizados em área urbana e de expansão urbanas da seguinte forma:

a) Para cursos d'água de até 50,00m (cinquenta metros) de largura, 15,00m (quinze metros) de cada lado;

b) Para cursos d'água com mais de 50,00m (cinquenta metros) de largura, em área loteada e já ocupada, 15,00m (quinze metros) e em área não loteada, ocupada ou não, 50,00m (cinquenta metros).

c) A largura da faixa “non-aedificandi” será medida a partir da margem consolidada do curso d'água.

d) A instituição de faixa “non-aedificandi” não impede a utilização da terra e dos produtos do solo, por parte de seu proprietário, sendo vedadas, porém, as construções e instalações de qualquer natureza, inclusive muros que impeçam o livre escoamento das águas e o trânsito de veículos, equipamentos e autoridades incumbidas de fiscalização.

e) As dimensões das faixas “non-aedificandi” poderão ser alteradas por Resolução do Conselho da Cidade a partir de indicação de órgão municipal competente se estudos técnicos posteriores, realizados em concurso com a SERLA - Superintendência Estadual de Rios e Lagoas ou IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, assim o recomendar.

XI - Considera-se ZPA – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, os topos de morros situados acima da cota 460 m (quatrocentos e sessenta) e áreas de proteção de nascentes e micro bacias que deverão, gradativamente, serem locadas fisicamente em campo como encargo de proprietários e empreendedores sob a fiscalização do município;



XII - Fica proibida a formação de perímetros urbanos isolados na zona rural;

CAPÍTULO X

DO USO DO SOLO

Seção I - Das Categorias e Definições de Usos

Artigo 17 - São as seguintes categorias de usos do solo:

- I - Habitacional
- II - Comercial;
- III - Serviços;
- IV - Institucional;
- V - Industrial.

Artigo 18 - O uso Habitacional compreende:

- I – habitacional unifamiliar: uma edificação isolada destinada à moradia de uma família;
- II – habitacional multifamiliar horizontal: agrupamento horizontal de edificações destinadas à moradia de duas ou mais famílias por lote: casas geminadas, vilas;
- III - habitacional multifamiliar vertical: agrupamento de unidades habitacionais, constituindo uma edificação destinada a moradia de várias famílias: prédio de apartamentos;
- IV - habitacional transitório: hotéis, motéis, pousadas, estalagens, pensões e estabelecimentos de hospedagem em geral.

Artigo 19 - O uso comercial compreende:

- I - comércio local: atividades comerciais destinadas a atendimento imediato da população de bairro, ligadas à comercialização de produtos alimentícios, artigos de uso doméstico, armarinho, farmácias, drogarias, livrarias, papelarias, bares(sem música ao vivo), boutiques, lanchonetes, pastelarias, bazar, armarinho, sorveteria, perfumaria, floricultura, perfumaria, padaria, peixaria e outros usos semelhantes, em edificações mistas ou para uso específico, instrumentos musicais, tintas, bem como lojas de ferragens e materiais de construção com até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, incluindo depósitos;
- II - comércio principal: atividades comerciais em geral, incluindo lojas especializadas de todo tipo, lojas de ferragens e materiais de construção com mais de 200,00m² (incluindo depósitos), lojas de produtos agropecuários, depósitos de gás liquefeito, concessionárias de veículos, lojas de móveis, acessórios para máquinas, equipamentos agrícolas (de pequeno porte), pré-moldados, artefatos de borracha, produtos químicos, pneus, etc;



III - comércio especial: atividades comerciais atacadistas, que pelo seu porte, dimensões e geração de tráfego, exija localização planejada, incluindo depósitos em geral, armazéns, frigoríficos e supermercados com área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), máquinas e equipamentos mecânicos.

§ 1º - A localização de depósitos de gás liquefeitos deverá atender as exigências do COSCIP - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

§ 2º - O licenciamento de uso comercial especial, à critério do órgão municipal competente, poderá ser submetido à apreciação prévia do Conselho da Cidade.

Artigo 20 - Os serviços classificam-se em:

I - serviços locais: atividades de serviços para atendimento à população do bairro, tais como barbearia, salão de beleza, costureira, alfaiate, sapateiro, consultórios médicos e odontológicos, escritórios de profissionais liberais e de firmas comerciais, locadoras, chaveiros, copiadoras, tinturaria (não industrial) pintura de placas, academia de ginástica e de lutas marciais consertos em geral, eletricista, encanador, etc;

II - serviços principais: atividades de serviços para atendimento da população em geral, incluindo, restaurantes, oficina mecânica para pequenos consertos, agências bancárias, clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, lavanderias, buffets, , vidraçarias, agências de publicidade, cartórios, despachantes, empreiteiras, financeiras, corretores, imobiliárias, empresas de seguros, serviços de vigilância, segurança, guarda de veículos, estacionamentos, distribuição de jornais e revistas, serviços de vigilância, etc;

III - serviços especiais: atividades de serviços, que pelo seu porte, dimensões e geração de tráfego exijam localização planejada como: locação de máquinas e equipamentos, oficinas mecânicas, postos de gasolina, serviços de soldagem, galvanoplastia, garagens de ônibus urbanos e interurbanos, terminais de carga, salões de festas, casas de jogos, transportadoras, garagem de frota de caminhões, garagem de frota de táxi, garagem de ônibus, garagens de tratores e máquinas afins, aluguel de equipamentos de grande porte, etc;

§ 1º - Para o licenciamento de oficina mecânica será necessário que o local tenha capacidade de abrigar, os equipamentos dentro do estabelecimento, sendo vedada a permissão para estacionamento de carros fora da área licenciada para a prestação do serviço.

§ 2º - Os serviços principais, exercidos unicamente como atividades administrativas e burocráticas, não incomodas, exercidas na própria residência, como endereços comerciais e referências fiscais, serão permitidos em todas as zonas.

§ 3º - O licenciamento de uso especial será submetido ao órgão municipal competente, podendo à critério deste, ser submetido ao Conselho Municipal da Cidade.



§ 4º - A localização e o licenciamento de postos de serviços de venda de combustíveis deverão atender as exigências do COSCIP - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

Artigo 21 - O uso institucional compreende:

I - institucional local: instalações e edificações destinadas a atendimento da população do bairro, de pequeno porte, com atividades de educação, lazer e recreação, culto religioso, clubes, praças, parques infantis, bibliotecas, quadras, creches, associações beneficentes, associações de moradores, bem como postos de saúde, etc;

II - institucional principal: instalações e edificações destinadas a atendimento da população em geral, de médio porte, com atividades de educação, lazer, esporte e recreação, culto religioso, associações religiosas e sociais, cinemas, boliches, centros de saúde, associações e fundações científicas, organizações associativas de profissionais, sindicatos, bem como estabelecimentos de administração pública, etc;

III - institucional especial: instalações e edificações que pelo seu porte, dimensões e geração de tráfego, exijam localização planejada como: hospitais gerais e especializados, asilos e clínicas com internamento, estádios, campos de pouso e terminais rodoviários, teatros, orfanatos, delegacias, etc;

Parágrafo Único - autorização para a instalação do uso institucional especial em qualquer zona, dependerá de análise de cada caso particular pelo Conselho da Cidade.

Artigo 22 - O uso industrial compreende:

I - industrial doméstico: uso industrial que por suas dimensões, silêncio de operação, pouca geração de tráfego e que não agrida ao meio-ambiente, possa coexistir com o uso habitacional sem causar incômodo de qualquer espécie, localizado em edificações de uso misto, comercial e habitacional, tais como atividades de artesanato e indústrias caseiras como fábricas de doces, congelados, laticínios do tipo micro usina I e II, malharias, confecções e outras atividades semelhantes;

II - industrial de pequeno porte: uso industrial que por suas dimensões, silêncio de operação e pouca geração de tráfego, e que não agrida ao meio-ambiente, possa coexistir com o uso habitacional sem causar incômodo de qualquer espécie, localizado em edificação de uso exclusivamente industrial ou comercial, tais como:

- a) mobiliário, artigos de colchoaria;
- b) artefatos de couro, peles e produtos similares;
- c) têxtil: meias, malharias, linhas, artigos de passamanaria, redes, artigos de cordoaria, tapeçaria, artigos de uso doméstico;
- d) confecções, calçados;



e) produtos alimentares: refeições conservadas, conservas de frutas e legumes, fabricação de doces, condimentos;

f) editorial e gráfica: edição e impressão de periódicos, impressão de material escolar, para usos industriais, comerciais e de propaganda;

g) diversos: lapidações de pedras preciosas, artigos de joalheria e ourivesaria, bijuteria, instrumentos musicais, vassouras, brinquedos, marmorarias;

h) micro usina leiteira III;

III - industrial de médio e grande porte: atividades industriais que demandem a fixação de padrões específicos referentes a características de ocupação e necessidades de área, que não sejam poluidoras do meio ambiente, localizadas em edificações de uso exclusivamente industrial, tais como:

a) indústrias de produtos minerais não metálicos: fabricação de telhas, tijolos, azulejos, manilhas;

b) metalúrgicas: fundições, serralherias;

c) mecânicas;

d) material elétrico e comunicações;

e) químicas e plásticas;

f) madeiras: serrarias, mobiliário;

g) diversas: borracha, papel, perfumaria, sabões e velas, fumo e atividades semelhantes;

IV - industrial especial, compreende:

a) indústrias extrativas, consideradas aquelas que necessitem ser instaladas junto ao local de exploração de matéria-prima, tais como pedreiras, areeiros, saibreiras, caieiras, olarias e outras;

b) indústrias que possam apresentar problemas quanto à poluição do meio ambiente;

c) qualquer outra indústria ou atividade cujas características apresentem dúvidas quanto a efeitos nocivos ou perigosos, incluindo depósitos de inflamáveis.

§ 1º - A autorização para a instalação dos usos industrial de médio e grande porte, fora das zonas ZPM e ZIN, e todas classificadas como industrial especial, dependerá de análise de cada caso particular, pelo Conselho Municipal da Cidade, a partir de análise prévia do órgão ambiental local e de consulta à Fundação Estadual de Engenharia do



Meio Ambiente - FEEMA e outros órgãos Estaduais ou Federais competentes, quando for o caso.

§ 2º - Nos locais onde já funcionaram indústrias ou empresas, como a Confecções Cukier, Magilek, Fábrica de Fitas, Química, etc., a critério do órgão competente, visando eliminar a subutilização ou não utilização do imóvel, poderá ser permitida a instalação de novas atividades industriais ou comerciais, desde que aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

Artigo 23 - O uso misto é o decorrente da associação do uso residencial com o uso comercial ou de serviço numa mesma edificação.

Parágrafo Único - Vedada a associação com a residência, para efeito deste artigo, dos usos Comerciais Especiais e de Serviços Especiais.

Artigo 24 – As atividades caracterizadoras dos usos acima descritos são de natureza exemplificativa (*numerus apertus*).

Parágrafo Único – O órgão competente, responsável pela análise e licenciamento de atividades e construção fará o enquadramento da atividade solicitada aos termos da lei, podendo estabelecer parâmetros mais apurados a serem fixados por Resolução do Conselho Municipal da Cidade .

Seção II - Da Classificação dos Usos

Artigo 25 - De acordo com a zona de uso em que esteja situado um lote ou uma edificação, o seu uso fica classificado em um dos seguintes casos:

I - uso adequado: quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;

II - uso inadequado: quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Parágrafo Único - A classificação dos Usos segundo a Zona de Uso, a que se refere o presente artigo, bem como, os índices urbanísticos, a que se refere o artigo 13, constam da Tabela do Anexo I que faz parte integrante da presente lei.

Artigo 26 - O lote ou edificação de uso inadequado com existência regular anterior à publicação desta Lei, será classificado como uso tolerado e assim o será a título precário.

§ 1º - Aos lotes e edificações com uso tolerado, não será permitido qualquer ampliação da ocupação e do aproveitamento da área do lote.

§ 2º - Para a Constituição de nova atividade de uso adequado no lote será necessário a extinção completa da atividade tolerada.



§ 3º - A Prefeitura Municipal poderá estabelecer outras limitações aos usos tolerados na zona em que se localizam, quando resultarem particularmente, perigosos ou incômodos para a comunidade.

Artigo 27 - Nos loteamentos de características urbanas aprovados e devidamente registrados junto ao Registro Geral de Imóveis, anteriormente à data da publicação desta Lei e que por ventura se localizarem fora do perímetro urbano atual – “perímetros urbanos isolados”, aplicar-se-á os índices, restrições e exigências de ZH1.

CAPÍTULO XI

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 28 - Todo e qualquer parcelamento nas áreas urbanas e de expansão urbana deverá obedecer ao disposto nesta Lei e na de Parcelamento do Solo, e dependerá sempre de consulta prévia aos órgãos responsáveis pela implantação do PDPBP e de sua aprovação junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - As obras de parcelamento do solo que se iniciarem ou se concluírem, sem obediência ao disposto neste Artigo ficam sujeitas a embargo administrativo, sem prejuízo das demais cominações legais.

Artigo 29 - A lei sobre parcelamento do solo estabelecerá, quando for o caso, as áreas necessárias a serem doadas ao Município, bem como, outras exigências inerentes ao processo de parcelamento do solo porém, esta lei do PDPBP, na caracterização das zonas de uso, apresenta como índices urbanísticos as testadas e áreas mínimas dos lotes para as diversas zonas.

Artigo 30 – A definição da área máxima do lote urbano, que o distingue da Gleba, será estabelecida pela Lei de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO XII

DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 31 - Em todo território municipal, nenhuma edificação, reforma, acréscimo, demolição ou qualquer obra para fins urbanos poderá ser feita sem prévio licenciamento dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Os projetos de edificação, reforma, demolição ou qualquer obra para fins urbanos deverão ser elaboradas de acordo com as diretrizes e proposições do PDPBP e com as normas do Código de Obras, podendo ser objeto de consulta prévia ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º - As edificações, reformas, demolições ou quaisquer obras para fins urbanos, em desacordo com as diretrizes e proposições do PDPBP ou com as normas do Código de Obras ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.



Artigo 32 - O poder público municipal indeferirá qualquer solicitação para edificação se o lote onde se localizar não for resultante de loteamento devidamente licenciado pela Prefeitura.

Artigo 33 - O Código de obras estabelecerá as condições de elaboração de Projetos, de acordo com as diretrizes e proposições do PDPBP.

CAPÍTULO XIII

SISTEMA VIÁRIO

Artigo 34 - O PDPBP estabelece Sistema Viário compreendendo a hierarquização das vias, a que se refere a alínea "a", do inciso I, do artigo 6º, observando as categorias de vias instituídas pelo Código de Trânsito Brasileiro, a saber:

I – Na Zona Rural:

- a) Rodovias – compreendida por vias com seus respectivos leitos pavimentados;
- b) Estradas – compreendida pelas demais vias não pavimentadas.

II – Na Zona Urbana:

a) V1 - VIA DE GRANDE FLUXO - Auto estradas, expressas e livres, ligadas ao sistema cujas características geométricas permitam o tráfego de alta velocidade (80km/h) com interseções de fluxo contínuo e proteção paisagística; poderão receber qualquer tipo de veículo automotor individual, coletivo e de carga, sendo vedado o tráfego de pedestre e de veículo sem motor, como bicicletas, triciclos e similares, poderão ter faixas seletivas de tráfego;

b) V2 - VIA ARTERIAL - possibilitam fluidez do tráfego e acesso às suas áreas lindeiras - permite suporte adequado para o transporte coletivo, vias de acesso semi-limitado, cujas características geométricas permitam o tráfego em velocidade média (60 km/h) podendo ter proteção paisagística em alguns trechos; funcionam como ligação entre as vias V1 e V3, com possibilidade de receber qualquer tipo de carga.

c) V3 - VIA COLETORA - coletam o tráfego por bairros e alimentam as vias principais - vias de distribuição de fluxos no sistema de tráfego lento, devendo ser ligadas pelo menos em um ponto a uma V2; suas características geométricas permitem velocidades baixas (40km/h);

d) V4 - VIA LOCAL - Acesso direto as áreas residenciais, comerciais ou industriais - vias secundárias e de penetração para setores restritos, de tráfego lento, aceitando velocidade máxima de 30km/h.



Parágrafo Único - As vias de que trata o presente Artigo obedecerão as características do anexo III desta lei.

Seção I – Sistema Viário do Distrito Sede

Artigo 35 - As vias existentes, no DISTRITO SEDE, classificam-se da seguinte forma:

I - V1 - Via de Grande Fluxo: Rodovia Lúcio Meira, BR-393, limitada pelas divisas do município de Barra do Piraí com os municípios de Volta Redonda a oeste e Vassouras a leste;

II - V2 - Via Arterial:

a) Rodovia Estadual - RJ-145 - que atravessa o município de Barra do Piraí a partir da divisa com o município de Piraí passando pela Sede, no sentido Piraí – Valença: na Av. Ari Parreiras, Av. Osmar Dias Ferreira, Av. Miguel Couto Filho, Rua Dr. Paulo Fernandes, Rua Major Eduardo Nogueira de Oliveira, Av. Prefeito Arthur Costa, Rua Franklim Moraes, Viaduto Faria Lima, Praça Oliveira Figueiredo, Rua Francisco de Paula Moura, Rua Araci Campos, trecho da Av. Ernane Amaral Peixoto, Ponte Irmão Di Biase, Rua Angélica, Rua Barão do Rio Bonito, Av. Mário Moacir Salgueiro, atravessando a Rodovia Lúcio Meira (BR393), segue para a Estrada Benjamim Ielpo; no sentido Valença – Piraí: Estrada Benjamim Ielpo, atravessa a Rodovia Lúcio Meira (BR393), Av. Mário Moacir Salgueiro, Rua Barão do Rio Bonito, Rua João Batista, Ponte Presidente Getúlio Vargas, Rua Governador Portela, Rua Paulo de Frontin, Rua Oswaldo Milward, Praça Nilo Peçanha, Rua Aureliano Garcia, Ponte Senador Arlindo Rodrigues, até encontrar a Av. Prefeito Arthur Costa, seguindo até Piraí;

b) Trecho da RJ-137 que na área urbana se confunde com a RJ 145, atravessa o município passando pela estrada que liga o Distrito de Ipiabas à Rodovia Lúcio Meira (BR393), desce pela Av. Mário Moacir Salgueiro, Rua Barão do Rio Bonito, Rua Angélica, Ponte Irmão Di Biase, Rua Moraes Barbosa, Praça Oliveira Figueiredo, Rua Francisco de Paula Moura, Rua João Pessoa, Av. Vereador Chequer Elias, voltando à RJ 137, até o limite com o município de Vassouras;

c) Rua Paulo de Frontin, Rua Assis Ribeiro, seguindo pela Rua Gov. Raimundo Padilha, Até a Thysssem Fundições.

d) Trecho ligando a área central à Rodovia Lúcio Meira (BR393) passando pela Rua João Batista, Rua Prefeito Iago Valério e Estrada Manoel Coutinho de Carvalho;

e) Trecho ligando a área central à Rodovia Lúcio Meira (BR393) passando pela Rua Dr. Luiz Barbosa e Rua José Alves Pimenta.



III - V3 - Via Coletora:

- a) nos bairros Boa Sorte, Areal e Vargem Grande, partindo da V2 na Estrada Gov. Raimundo Padilha, segue pela Estrada Vereador Sebastião de Carvalho, Rua Pedro José de Oliveira, Ponte João Antônio Camerano até a V2 na Av. Dr. Paulo Fernandes;
- b) nos bairros Centro, Santo Cristo, Carvão e vargem Grande, partindo da V2 na Rua Paulo de Frontim segue pelo Viaduto Armando de Souza Breves, Rua Dom Guilherme, Rua Teixeira de Andrade, Rua Andrade Pinto, Av. Getúlio Vargas, ponte João Antônio Camerano até encontrar a V2 na Rua Dr. Paulo Fernandes;
- c) nos bairros Centro, Caieira São Pedro, Química e Parque São Joaquim, partindo da V2 na Rua Francklin de Moraes, segue pela Rua Dr. Clodoveu, Rua Joaquim de Carvalho, Rua Moreira dos Santos, Rua Coronel Nóbrega, Rua José Bento de Oliveira até a Rua José Camilo no bairro Parque São Joaquim;
- d) no bairro São João, partindo da V2 da Av. Prefeito Arthur Costa, segue pela Rua José Tavares Filho, Rua Durval Borges e Rua Carlos de Queiroz, até encontrar a mesma V2;
- e) nos bairros Muqueca e Maracanã, partindo da V2 na Rua Dr. Paulo Fernandes, segue pela Rua Benedito da Silva Lomba, Emília de Souza, Av. Vera Cruz, até encontrar novamente a mesma V2;
- f) nos bairros Parque Santana e Carrocálcio, partindo da V2 na Av. Miguel Couto Filho, segue pela Rua Silas Pereira da Mota, Estrada Municipal Edgar Fernandes, até encontrar a mesma V2;
- g) nos bairros Santana de Barra e Dr. Mesquita, partindo da V2 da Rua Barão do Rio Bonito, segue pela rua Dr. Mesquita até a Rua José da Silva Massa;
- h) no bairro Oficinas Velhas, partindo da Rua Prefeito Iago Valério, passa pela Rua Antônio da Silva Brinco, Rua Adácio Cândido de Matos, trecho da Rua Major Joviano Gomes, até encontrar a V2 na Estrada Manoel Coutinho de Carvalho;
- i) nos bairros Oficinas Velhas, metalúrgica e Dr. Mesquita, partindo da V2 na Rua Prefeito Iago Valério, segue pela Rua Ernane da Silva Pereira, Rua Bolívar Ribeiro, Rua Tereza de Jesus Vasconcelos, Rua carteiro Aureliano Santiago, até encontrar a V3 na Rua Dr. Mesquita;
- j) nos bairros Santo Antônio e Matadouro, partindo da V2 na Rua José Alves Pimenta, segue pela Rua Anchises Lima Sardinha e Rua Maria de Matos Pimenta, até encontrar a mesma V2.



IV - V4 - Via Local: Todas as demais vias existentes e não classificadas nos demais itens;

Seção II – Sistema Viário do Distrito de Vargem Alegre

Artigo 36 - As vias existentes, no DISTRITO VARGEM ALEGRE, classificam-se da seguinte forma:

I - V2 - Via Arterial:

- a) partindo da V1 na Rodovia Lúcio Meira, segue pela Rodovia Estadual RJ141, que atravessa o distrito passando pela Rua Capitão Ventura, Rua Alberto Torres e Samuel Couto, seguindo em direção a Pinheiral como RJ 141;
- b) partindo da V2 no início da Rua Samuel Couto, segue pela rua Abreu Lacerda e Raul Veiga até encontrar a estrada que liga o distrito à Sede.

II - V3 - Via Coletora:

- a) partindo da V2 na Rua Abreu Lacerda, segue pela Rua Quintino Bocaiúva e Rua Judith Rocha até encontrar a mesma V2;
- b) partindo da V2 na Rua Samuel Couto, segue por parte da Rua Martins Júnior, Rua Vereador Barros Filho e parte da Rua Farmacêutico Agnelo Nóbrega, até encontrar a mesma V2.

III - V4 - Via Local: Todas as demais vias existentes e não classificadas nos demais itens.

Seção III – Sistema Viário do Distrito de Dorândia

Artigo 37 - As vias existentes, no DISTRITO DORÂNDIA, classificam-se da seguinte forma:

I - V1 – Via de Grande Fluxo: Rodovia Lúcio Meira, BR-393;

II - V2 - Via Arterial: Partindo da V1 BR393, segue pela Rodovia Estadual RJ141 que atravessa o distrito passando por parte da Rua Barão do Turvo e Rua Barão de Guapi, até o Distrito de São José do Turvo;

III - V3 - Via Coletora: Partindo da V2 na Rua Barão de Guapi, segue pela Rua Major J. Agostinho, Praça Comendador Nóbrega e Rua Avelino de Almeida, até encontrar a V2 na Rua Barão do Guapi;

IV - V4 - Via Local: Todas as demais vias existentes e não classificadas nos demais itens.



Seção IV – Sistema Viário do Distrito de São José do Turvo

Artigo 38 - As vias existentes, no DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO TURVO, classificam-se da seguinte forma:

I - V2 - Via Arterial: Partindo da confluência das RJs 141 e 143, segue pela Rua Ulisses Dias Valente, até encontrar a divisa do perímetro urbano do distrito;

II - V3 - Via Coletora: Partindo da V2 na Rua Ulisses Dias Valente, segue pela Rua João Antônio Camerano, Rua Elízio Moreira e Rua Fiscal Demésio Mendonça, até encontrar a mesma V2;

III - V4 - Via Local: Todas as demais vias existentes e não classificadas nos demais itens.

Seção V – Sistema Viário do Complexo Califórnia

Artigo 39 - As vias existentes, no COMPLEXO CALIFÓRNIA, classificam-se da seguinte forma:

I - V1 – Via de Grande Fluxo: Rodovia Lúcio Meira, BR-393;

II - V2 - Via Arterial:

a) Partindo da V1 na BR393, segue pela Rua Presidente Tancredo Neves, até sair novamente na mesma V1;

b) Partindo da V1 na BR393, segue pela Rua Presidente Costa e Silva, até sair novamente na mesma V1;

c) Partindo da V1 na BR393, segue pela Rua 1 e pela BPI 003, em direção à São José do Turvo.

III - V3 - Via Coletora:

a) Partindo da V2 na Rua Presidente Tancredo Neves, segue pela Rua João Batista Filho, até encontrar a V2 na BPI 003;

b) Partindo da V2 na Rua Presidente Costa e Silva, segue pela Rua Maria Aparecida da Silveira, Av. Beira Rio e Rua Prefeito Francisco Torres, até encontrar a mesma V2;

c) Partindo da V2 na Rua Presidente Costa e Silva, segue pela Rua 2, Rua Ignácio Berion, Rua Francisco P. Almeida e Rua Sebastião Pereira, até encontrar outra V3 na Rua Prefeito Francisco Torres.

IV - V4 - Via Local: Todas as demais vias existentes e não classificadas nos demais itens.



Seção VI – Sistema Viário do Distrito de Ipiabas

Artigo 40 - As vias existentes, no DISTRITO IPIABAS, classificam-se da seguinte forma:

I - V2 - Via Arterial:

- a) Estrada Presidente Pedreira que atravessa toda a área urbana do Distrito de Ipiabas;
- b) Partindo da Estrada Presidente Pedreira, segue pela Rua Dr. Luis Novaes, até encontrar a divisa do perímetro urbano do distrito;
- c) Partindo da Estrada Presidente Pedreira, segue pela Rua Presidente Diogo de Macedo e Rua Vereador José Alves Pegas, até encontrar a divisa do Perímetro urbano do Distrito.

II - V3 - Via Coletora:

- a) Partindo da V2 na Rua Dr. Luis Novaes, segue pela Rua Vereador Lourival de Oliveira, até encontrar a V2 da Estrada Presidente Pedreira;
- b) Partindo da V2 na Estrada Presidente Pedreira, segue pela Rua João Camerano e Rua Elza de Freitas Tinoco, Rua Expedicionário Sebastião Ferreira, até encontrar a mesma V2;
- c) Partindo da V2 na Estrada Presidente Ferreira, segue pela Rua Coronel Cristiano Rocha, até encontrar a V2 na Rua Presidente Diogo de Macedo;

III - V4 - Via Local: Todas as demais vias existentes e não classificadas nos demais itens.

Artigo 41 - O Sistema Viário, está inscrito graficamente nas peças técnicas identificada nas alíneas “o”, “p” e “q”, do inciso II, do § 5º, do artigo 1º, desta lei como Mapa Temático de Proposição – Hierarquização do Sistema Viário, Mapas 34, 35 e 36.

CAPÍTULO XV

DOS INSTRUMENTOS GERAIS E ESPECIAIS DA POLÍTICA URBANA

Seção I - Dos instrumentos em geral

Artigo 42 – O ordenamento jurídico urbanístico constitucional impõe ao Município de Barra do Piraí, além de Diretrizes Gerais, para o desenvolvimento de sua política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos, jurídicos, tributários, financeiros e de gestão que a União, o Estado e, principalmente, o próprio Município poderão fazer uso para o alcance dos objetivos de tal política – são aqueles previstos no artigo 4º, da Lei Federal 10257/2001, o Estatuto da Cidade.



Seção II - Dos instrumentos especiais

Sub-seção I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Artigo 43 - Lei municipal específica poderá determinar, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, para as seguintes áreas:

I - Loteamentos aprovados e não implementados há mais de 10 anos;

II - Terrenos vagos localizados na ZCE1- Zona Central 1;

III - Terrenos vazios na ZC - Zona Comercial e na ZH3 - Zona Habitacional 3, com mais de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área;

IV -Obras inacabadas e abandonadas, com mais de 500,00 m² de área construída, localizadas no perímetro urbano.

§ 1º - Considera-se ainda subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja por edificação, com a TO – Taxa de Ocupação inferior a 35% (trinta e cinco por cento), salvo em zonas habitacionais;

II – cujo uso seja considerado inadequado para a zona onde se situe.

§ 2º - O Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí, poderá apresentar sugestão, aprovada por Resolução, para o projeto de lei específica a que se refere este artigo, a ser encaminhado à Câmara Municipal pelo Chefe do Executivo Municipal para apreciação e votação.

§ 3º - A lei específica, a que se refere o caput deste artigo, observará as demais disposições estabelecidas na Lei Federal 10257/2001 – Estatuto da Cidade para a sua aplicabilidade.

Sub-seção II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Artigo 44 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma que dispuser a lei específica , a que se refere o artigo 43, desta lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.



§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica, a que se refere o caput do artigo 43, desta Lei, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de promover a desapropriação nos termos estabelecidos no artigo 46, desta lei.

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

Sub-seção III

DA REFORMA DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

Artigo 45 – O Município promoverá revisão do CTM - Código Tributário Municipal de modo a :

I – Instituir zonas fiscais com alíquotas diferenciadas em razão do uso e da localização do imóvel;

II – o zoneamento a que se refere o inciso anterior deverá observar coerência com o zoneamento funcional e com os princípios que o fundamentam;

III– Após a revisão do CTM, o município lançará no Cadastro Imobiliário Municipal, observado os requisitos legais, todos os imóveis localizados no perímetro urbano.

IV – Os imóveis rústicos situados na zona urbana, cuja produtividade seja caracterizada e que traga benefício sob os aspectos econômico e sócio ambiental, através da geração de emprego, deverão ser objeto de tratamento diferenciado sob a questão tributária.

Sub-seção IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Artigo 46 – Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos que a lei específica, a que se refere o caput, do artigo 43, determinar, em consonância com as disposições emanadas do já citado Estatuto das Cidade.

Sub-seção V

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO



Artigo 47 – Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 1º - O direito de preempção, referido no presente artigo, confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que município necessitar, em razão das diretrizes estabelecidas neste PDPBP, de área para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

§ 2º- O PDPBP indica desde já, para a instituição do direito de preempção, as seguintes áreas, sem prejuízo de outras áreas que possam ser identificadas como de interesse:

I - Terrenos vagos nas ZCE 2 – Zona Central 2 (dois), com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área.

II – Terrenos vagos, na ZPM – Zona de Produção Mista, ao longo da Avenida Vereador Chequer Elias (RJ 137).

Sub-seção VI

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Artigo 48 – Fica fixado como C.A. básico - Coeficiente de Aproveitamento Básico Único, para toda a Zona Urbana do Município de Barra do Piraí, o índice 1 (hum) C.A. básico = 1.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno, ou seja, índice que multiplicado pela área do terreno estabelece a Área Total de Edificação.



§ 2º - O Direito de propriedade pressupõe o direito de construir, observadas as demais restrições administrativas da legislação vigente, até os limites estabelecidos pelo CA básico.

Artigo 49 - Na Zona de Uso onde o C.A. – Coeficiente de Aproveitamento for maior que o índice 1 (hum), o exercício do direito de construir acima deste índice terá que ser adquirido, junto ao Município, de forma onerosa, mediante contrapartida oferecida pelo beneficiário, nos termos estabelecidos pelo que dispuser a lei específica aprovada para disciplinar o instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

§ 1º - Poderá também ser objeto de outorga onerosa do direito de construir a permissão de alteração de uso do solo.

§ 2º - A Lei municipal específica, de que trata o presente artigo, estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Artigo 50 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII, do § 1º, do artigo 47, desta lei.

Sub-seção VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Artigo 51 - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Artigo 52 – Cada Operação Urbana Consorciada será objeto de lei específica que aprovada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:



I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II, do § 1º, do Artigo 51 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

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

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

Artigo 53 - A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

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

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

Artigo 54 – Leis específicas indicarão as áreas passíveis de operações urbanas consorciadas, visando cumprir as diretrizes deste Plano.

Sub-seção VIII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Artigo 55 - Lei municipal específica aprovada para o fim poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

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

§ 2º - A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Sub-seção IX

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Artigo 56 – Lei municipal específica definirá com maior detalhamento os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de EIV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento emitidas pelo município.

§ 1º - Desde já, esta lei define como necessária a elaboração de EIV para todos os empreendimentos classificados segundo seu uso nas seguintes categorias, a que se refere o Anexo I, além de alguns usos que especifica:

I – Industrial Especial, Comercial Especial, Serviços Especiais, Institucional Especial.

II - Empreendimentos públicos ou privados que possam provocar impacto no ambiente construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica ou ter repercussão ambiental significativa:

a) Shoppings Centers;

b) Centros ou Terminais de Carga;

c) Centrais de Abastecimento, terminais de transporte Rodoviários;

d) Heliportos;



- e) Aterros Sanitários;
- f) Grandes estações de Tratamento;
- g) Usinas de Reciclagens;
- h) Centro de Diversões;
- i) Estádios;
- j) Teatros;
- k) Cemitérios e Necrotérios;
- l) Presídios;
- m) Casa de Custódia;
- n) Quartéis;
- o) Corpo de bombeiro;
- p) Zoológicos;
- q) Pedágios em rodovias;
- r) Universidades;
- s) Hospitais Gerais e Especializados;
- t) Instituições de Ensino.

§ 2º - Todo o EIV será objeto de discussão proposta pelo Executivo Municipal, em Audiência Pública promovida pelo Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí de cuja deliberação resultará a edição de Resolução do Conselho que instruirá processo administrativo pela aprovação ou recusa do empreendimento.

§ 3º - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;



IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 4º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

§ 5º - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA - Estudo Prévio de Impacto Ambiental, requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO XVI

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Seção I - Do Sistema Municipal de Gestão Democrática

Artigo 57 - Fica criado o SMGD – Sistema Municipal de Gestão Democrática como resultado da articulação dos órgãos responsáveis pela política municipal de desenvolvimento urbano.

Artigo 58 - Integram o SMGD os seguintes órgãos:

I – CMBP – Conferência Municipal de Barra do Piraí;

II – COMBARRA – Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí;

III – FMDU – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV – CGDU – Comitê Gestor do Desenvolvimento Urbano.

Artigo 59 - Os órgãos integrantes do SMGD - Sistema Municipal de Gestão Democrática serão organizados e funcionarão com os objetivos permanentes de garantir a função social da propriedade, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes.

Parágrafo Único – Os órgãos integrantes do SMGD atuarão sempre de forma articulada, observando os princípios do planejamento integrado e da participação representativa da comunidade.

Seção II - Da Conferência Municipal de Barra do Piraí



Artigo 60 - Fica instituída a CMBP - Conferência Municipal de Barra do Piraí como instância primordial de participação da população na elaboração, implementação e acompanhamento da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A Conferência Municipal de Barra do Piraí será convocada, ordinariamente, bienalmente, pelo Prefeito, através de decreto nomeando comissão preparatória e estabelecendo temário e regulamento, ambos previamente aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º - A Conferência Municipal de Barra do Piraí deverá garantir a maior representação possível dos segmentos sociais interessados, direta ou indiretamente, nos processos de promoção do desenvolvimento urbano.

§ 3º - O Regimento Interno de cada conferência será aprovado por todos os participantes na instalação dos trabalhos.

§ 4º - A Conferência Municipal de Barra do Piraí tratará sempre de questões pertinentes à política municipal de desenvolvimento urbano e será a etapa municipal das conferências nacionais, sempre que estas forem convocadas, podendo ser convocada extraordinariamente para o fim.

Seção III - Do Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí

Artigo 61 - O COMBARRA, órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Barra do Piraí e do SMGD, tem por finalidade propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução, conforme dispõe a Lei no 10.257, Estatuto da Cidade.

Artigo 62 - Ao Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí compete:

I - acompanhar e avaliar a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, em especial as políticas decorrentes das diretrizes do PDPBP e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

II - deliberar, sob a forma de resoluções, proposições, recomendações e moções, visando o cumprimento dos objetivos da política municipal de desenvolvimento urbano;

III - elaborar, aprovar e acompanhar a implementação da Agenda Municipal do Desenvolvimento Urbano, a ser proposta aos órgãos do SMGD, recomendando os temas, programas e projetos considerados prioritários para a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, estabelecidas no PDPBP, indicando os objetivos a serem alcançados em período de dois anos;

IV - recomendar ao Comitê Gestor Executivo a elaboração de Relatório Anual do Desenvolvimento Urbano do Município de Barra do Piraí;



V - determinar, mediante representação de qualquer órgão da municipalidade, a perda ou restrição de benefícios fiscais porventura concedidos pelo Poder Público Municipal, em caráter geral ou condicional, quando for o caso;

VI - decidir sobre a aplicação dos recursos do FMDU - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VII – organizar e regulamentar, a cada dois anos, a Conferência Municipal de Barra do Piraí para a eleição dos Conselheiros da Cidade de Barra do Piraí.

VIII - estabelecer sistema de divulgação de seus trabalhos;

IX - propor a edição de normas de procedimento, padrões técnicos a serem observados, manifestar-se sobre propostas decorrentes da legislação em vigor;

X - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da legislação urbanística em vigor, bem como, das Resoluções do Conselho Nacional das Cidades e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

XI - promover a cooperação entre a administração municipal e a sociedade civil na formulação e execução da política de desenvolvimento urbano;

XII - promover, em parceria com organismos governamentais e não-governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos com base nesses indicadores, para monitorar a aplicação das atividades relacionadas com o desenvolvimento urbano;

XIII - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pelas populações das áreas urbanas;

XIV - promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos da administração municipal referentes a política municipal de desenvolvimento urbano;

XV - estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável;

XVI - propor as diretrizes para a implementação da dinâmica de participação popular na elaboração da legislação orçamentária municipal denominada orçamento participativo;

XVII – Instituir por Resolução seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

Parágrafo único. Fica facultado ao Conselho Municipal da Cidade promover a realização de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem assim estudos



sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e da propriedade urbana, a serem firmados com organismos nacionais e internacionais públicos e privados.

Artigo 63 - O Conselho Municipal da Cidade, assegurando a participação das entidades representativas da comunidade, constituir-se-á de um número equivalente a 1 (um) conselheiro para cada 3.000 (três mil) habitantes, verificados nos anos de recenseamento, que na atualidade, em função do Censo Demográfico de 2000, resulta em 33 (trinta e três) membros, dispostos a saber:

I – Aproximadamente 40% (quarenta por cento) do Poder Público, com a seguinte representação:

- a) 9 (nove) representantes do Poder Executivo Municipal;
- b) 4 (quatro) representantes da Câmara Municipal;

II – Aproximadamente 60% (sessenta por cento), 20(vinte) representantes da sociedade civil, representação por segmentos sociais estipulados proporcionalmente conforme definir o regulamento da Conferência Municipal de Barra do Piraí.

§ 1º - Os membros do Conselho Municipal da Cidade, serão eleitos na Conferência Municipal de Barra do Piraí e serão nomeados por Decreto do Executivo Municipal, com mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos, caso sejam novamente reeleitos.

§ 2º - O Conselho Municipal da Cidade deliberará mediante resoluções, por maioria simples dos presentes, tendo seu Presidente o voto de qualidade no caso de empate.

§ 3º - Poderão, ainda, ser convidados a participar das reuniões do Conselho Municipal da Cidade personalidades e representantes de órgãos e entidades públicos e privados, dos Poderes Executivo, Ministério Público, Legislativo e Judiciário, bem como outros técnicos, sempre que da pauta constar tema de suas áreas de atuação.

Artigo 64 - O Conselho Municipal da Cidade poderá constituir assessoramento através de Comitês Técnicos estabelecidos por assunto ou tema, quando a necessidade se impuser, devendo tais comitês, sempre, serem coordenados por profissional habilitado da Prefeitura Municipal de Barra do Piraí.

Parágrafo Único - Na composição dos Comitês Técnicos deverão ser observadas as diferentes categorias de representação integrantes do Plenário do Conselho Municipal da Cidade.

Artigo 65 – O Presidente do Conselho Municipal da Cidade será eleito entre seus pares com as seguintes atribuições:

- I - convocar e presidir as reuniões do colegiado;



II - solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;

III - firmar as atas das reuniões e homologar as resoluções;

IV - constituir e organizar o funcionamento dos Comitês Técnicos e convocar as respectivas reuniões.

Artigo 66 - O regimento interno do Conselho Municipal da Cidade será aprovado no prazo de 60 (sessenta dias) a contar da data de sua instalação de sua primeira formação.

Artigo 67 - Caberá ao titular da Secretaria Municipal de Obras prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho Municipal da Cidade, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva.

Artigo 68 - Para cumprimento de suas funções, o Conselho Municipal da Cidade contará com recursos orçamentários e financeiros consignados nas dotações de órgãos representados no Comitê Gestor Executivo.

Artigo 69 - A participação no Conselho Municipal da Cidade e nos Comitês Técnicos será considerada função relevante e não remunerada.

Seção IV - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Artigo 70 - Fica criado o FMDU - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão integrante do SMGD, de natureza contábil especial que tem por finalidade apoiar, em caráter suplementar, a implementação de projetos ou atividades relativas ou decorrentes da política de desenvolvimento urbano de Barra do Piraí.

Artigo 71 - O FMDU será constituído por:

I – recursos auferidos pela aplicação dos instrumentos especiais estabelecidos pelo Estatuto da Cidade conforme previsto nesta lei;

II - transferências feitas pelos Governos Federal e Estadual e outras entidades públicas;

III - dotações orçamentárias específicas do Município;

IV – receitas provenientes da cobrança dos royalties do petróleo;

V – receitas transferidas provenientes do IPVA;

VI - produtos resultantes de convênios, contratos e acordos celebrados com entidades públicas ou privadas, nacionais e internacionais;

VII - rendas provenientes de multas por infrações às normas edilícias;



VIII – produto da cobrança de dívida ativa de natureza não-tributária decorrente de multas edilícias;

IX - rendas provenientes das taxas de licenciamento de obras de particulares;

X - doações e quaisquer outros repasses efetivados por pessoas físicas ou jurídicas;

XI - resultado de operações de crédito;

XII - outros recursos, créditos e rendas que lhes possam ser destinados.

Artigo 72 - Os recursos do FMDU serão aplicados nos programas e projetos, dos Órgãos do SMGD, com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII, do § 1º, do artigo 47 e que estiverem de acordo com a Agenda Municipal do Desenvolvimento Urbano elaborada e aprovada pelo COMBARRA.

Artigo 73 – O Executivo Municipal encaminhará projeto de lei específica, discutido previamente com o COMBARRA, à Câmara Municipal para a regulamentação do FMDU.

Seção V - do Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano

Artigo 74 – Fica criado O CGDU – Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano, na estrutura administrativa do município, com a finalidade de promover as incumbências do poder público municipal estabelecidas pela política municipal de desenvolvimento urbano, fixadas nesta lei.

Parágrafo Único – O CGDU atenderá, prioritariamente, a Agenda do Desenvolvimento Urbano definida pelo COMBARRA.

Artigo 75 – O CGDU será composto por 13 (treze) representantes de órgãos municipais diretamente responsáveis por aspectos fundamentais da política de desenvolvimento urbano, nomeados pelo Chefe do Executivo, a saber:

I – SMO – Secretaria Municipal de Obras, 5 (cinco) representantes, sendo:

a) 3 (três) representantes do Departamento de Pesquisa e Planejamento Urbano – DPPU

b) 2 (dois) representantes a juízo do titular da Secretaria.

II – SMP - Secretaria de Planejamento e Coordenação 1 (hum) representante;

III – SMTDE - Secretaria de Trabalho e Desenvolvimento Econômico, 1 (hum) representante;

IV – SMMA - Secretaria de Meio Ambiente, 1 (hum) representante;



- V – SMF - Secretaria de Fazenda, 1 (hum) representante;
- VI – SMSP - Secretaria de Serviços Públicos, 1 (hum) representante;
- VII – SMAE - Secretaria de Água e Esgoto, 1 (hum) representante;
- VIII - SMTC - Secretaria de Turismo e Cultura, 1 (hum) representante;
- IX – PGM – Procuradoria Geral do Município, 1 (hum) representante.

CAPÍTULO XVII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I – Das Disposições Gerais

Artigo 76 – Todas as demandas e sugestões apontadas nas fases: Leitura Comunitária, Leitura Técnica e, sua síntese, Leitura da Cidade, fazem parte desta lei como indicação de programas, projetos e ações a serem organizados para alteração do PPA – Plano Plurianual 2006-2009 e das atuais e das futuras LDO's – Leis de Diretrizes Orçamentárias e LOA's – Leis de Orçamento Anuais.

Parágrafo Único – Os programas, projetos e ações a serem organizados de que trata o presente artigo devem ser elaborados pelo Executivo Municipal de moto próprio ou segundo sugestões do COMBARRA e, por este amplamente debatido e deliberado, observada as limitações legais da matéria orçamentária.

Artigo 77 – O COMBARRA poderá ser o promotor do processo de discussão popular da matéria orçamentária, na dinâmica denominada, orçamento participativo, em auxílio ao Executivo Municipal se este não propuser dinâmica própria para o fim.

Artigo 78 – Os empreendimentos propostos para a ocupação da ZEU – Zona de Expansão Urbana deverão ser objeto da análise do COMBARRA, que decidirá da necessidade de EIV e/ou Audiência Pública para sua aprovação ou recusa.

Parágrafo Único – O COMBARRA estipulará, através de Resolução, a Zona de Uso ou Funcional a que o empreendimento e seu entorno conformarão, usando a nomenclatura das Zonas previstas nesta lei, bem como, seus Usos Adequados e Inadequados e seus respectivos índices urbanísticos e exigências de Garagens definidos nos Anexos I e II.

Seção II – Das Disposições Transitórias



Artigo 79 – Será promovida, pela administração pública municipal, em até 90 (noventa) dias, a partir da aprovação desta lei:

I – Audiência Pública Extraordinária específica para a eleição da primeira formação do Conselho Municipal da Cidade, observando no que couber as disposições do artigo 59 e seguintes.

II – Nomeação, pelo Chefe do Executivo Municipal, do CGDU – Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 80 – Será promovida, pela administração pública municipal, em 180 (cento e oitenta) dias, a partir da aprovação desta lei:

I – As reformas nos principais diplomas da legislação edilícia, conforme preconizado pelo inciso IV, do artigo 9º, desta lei;

II – Reforma no Código Tributário Municipal, conforme previsto e em razão do que dispõe o artigo 45, desta lei.

III – Projeto de Lei com as adaptações do PPA 2006-2009, LDO e LOA atual;

IV – Projeto de Lei dos novos limites dos perímetros urbanos de cada distrito;

V – Projeto de Lei com a criação do 6º Distrito – Califórnia da Barra e redefinição dos limites distritais;

VI – Projeto de Lei de Regulamentação do FMDU, conforme previsto no artigo 71, desta lei;

VII – Projeto de Lei para definição dos parâmetros urbanísticos da ZEIP:

a) não serão licenciadas obras de demolições, reformas, ampliações ou construções que descaracterizem o conjunto arquitetônico;

b) fica permitido o licenciamento de atividades comerciais e de serviços locais e principais até que seja aprovada a lei que trata o presente inciso;

VIII – Projetos de Leis específicas referentes aos instrumentos especiais do Estatuto da Cidade dispostos na seção II, do capítulo XV, desta lei.

Parágrafo Único - Os processos administrativos requerendo licença para construção e instalação de atividades, protocolados antes da vigência desta lei, serão analisados e aprovados conforme parâmetros vigentes na data de seu protocolamento e deverão ter suas obras ou atividades instaladas em até 180 (cento e oitenta) dias, caso contrário suas licenças perderão automaticamente sua validade e serão cassadas.

Artigo 81 - O COMBARRA deverá aprovar seu regimento Interno, no máximo, em 30 (trinta dias), após a sua instalação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ
GABINETE DO PRESIDENTE

44

Artigo 82 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, 11 DE OUTUBRO DE 2006

JOSÉ LUIZ ANCHITE
Prefeito Municipal



ANEXO I
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS SEGUNDO A ZONA

CATEGORIA DE USO	ZONAS										
	ZH1	ZH2	ZH3	ZHT	ZCE1	ZCE2	ZC	ZOC	ZIN	ZPM	ZPA
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	
HABITACIONAL MULTIF. HORIZ.	A	A	A	A	I	A	I	I	I	I	
HABITAC. MULFAMILIAR VERTICAL	A	A	A	A	A	A	I	A	I	I	
HABITACIONAL TRANSITÓRIO	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	
COMERCIAL LOCAL	A	A	I	A	A	A	A	A	I	I	
COMERCIAL PRINCIPAL	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	
COMERCIAL ESPECIAL	I	I	I	I	I	I	A	I	A	A	
SERVIÇOS LOCAIS	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	
SERVIÇOS PRINCIPAIS	I	A	A	I	A	A	A	A	I	A	
SERVIÇOS ESPECIAIS	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	
INSTITUCIONAL LOCAL	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	
INSTITUCIONAL PRINCIPAL	I	I	I	I	A	I	A	A	I	A	
INSTITUCIONAL ESPECIAL	VER NOTA 15										
INDUSTRIAL DOMÉSTICO	A	A	I	A	A	A	A	A	I	I	
INDUSTRIAL DE PEQUENO PORTE	A	A	I	I	I	A	A	A	A	A	
INDUSTRIAL DE MÉDIO E GRANDE PORTE	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	
INDUSTRIAL ESPECIAL	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	
EDIFICAÇÕES DE USO MISTO	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	
ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	300,00	300,00	300,00	800,00	300,00	300,00	300,00	300,00	800,00	800,00	
TESTADA MÍNIMA (m)	10,00	10,00	10,00	16,00	10,00	10,00	10,00	10,00	16,00	16,00	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	70,00	70,00	70,00	50,00	100,00	90,00	100,00	70,00	50,00	50,00	
COEFICIENTE DE APROVEITAM. MÁXIMO	1	2	4	1	6	2	4	1	1	1	
AFASTAMENTO MÍNIMO FRONTAL (m)	3,00	3,00	3,00	5,00	NULO	3,00	NULO	3,00	5,00	5,00	
AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL (m)	NULO	NULO	NULO	1,50	NULO	NULO	NULO	NULO	1,50	1,50	
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDOS (m)	NULO	NULO	NULO	NULO	NULO	NULO	NULO	NULO	1,50	1,50	

V
E
R
N
O
T
A
16



NOTAS À TABELA DO ANEXO I

- NOTA 1** - As paredes das edificações quando distarem menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, ou sobre ela se assentarem, deverão constituir-se em empenas cegas.
- NOTA 2** - Quando parte das extremidades das edificações colar na divisa do lote, a parte afastada constituirá prisma de ventilação e/ou iluminação, o que for o caso, e, reger-se-á pelo que dispõe o código de obras do município.
- NOTA 3** - Quando não houver afastamentos laterais, o afastamento de fundos constituirá prisma de ventilação e/ou iluminação, o que for o caso, e, reger-se-á pelo que dispõe o código de obras do município.
- NOTA 4** - Os lotes existentes, constituídos anteriormente a aprovação desta lei, manterão as testadas e áreas mínimas de sua constituição, vedado o desmembramento de lotes, ou seja, a constituição de lotes menores que os existentes.
- NOTA 5** - Os imóveis rústicos situados em zona urbana assumirão as condições de uso e os índices urbanísticos indicados para as zonas em que estão contidos, sendo que para os cálculos de TO - Taxa de Ocupação e CA – Coeficiente de Aproveitamento serão considerados como lotes possuindo as áreas mínimas estabelecidas para a zona em que se situe.
- NOTA 6** - Em caso de reformas e adaptações das edificações existentes, visando alterar o uso e/ou que implique acréscimo de mais de 30% da área bruta, o projeto deverá atender a todos os dispositivos do código de obras que serão exigidos tanto para a parte a ser acrescida quanto para a existente (Ex.: dimensões dos compartimentos, vãos de iluminação e ventilação etc.).
- NOTA 7** - As edificações de propriedades que confinam com as margens de córregos e rios, em caso de reforma possível, ensejarão a constituição de faixa "non-aedificandi" na margem do rio de 15,00m se já não a constitui em dimensão maior, caso em que prevalecerá sobre aquela.
- NOTA 8** – O uso habitacional multifamiliar horizontal nas ZH1 e ZH2, será permitido na forma de vila, previsto no Código de Obras, caso que obedecerá índices estabelecidos naquele diploma.
- NOTA 9** – Na ZH3 E ZCE1 não serão permitidas as instalações de atividades que modifiquem ou descaracterizem a paisagem do local como: lava jatos, oficinas mecânicas, etc;
- NOTA 10** – As edificações em terrenos que limitam com a faixa de domínio da estrada de ferro deverão obedecer a um afastamento mínimo de 1,50m, contados a partir do limite entre o terreno e a faixa de domínio da estrada de ferro;



- NOTA 11** – A prefeitura deverá exigir recuos nos terrenos destinados à postos de gasolina para assegurar a existência de calçada com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- NOTA 12** – Os lotes de esquina constituirão afastamento frontal em ambas as divisas.
- NOTA 13** – Onde o coeficiente de aproveitamento máximo for 1 (hum) será permitido a construção de cobertura, com pé direito alto, desde que não haja compartimentos habitáveis.
- NOTA 14** – Todas as áreas construídas serão consideradas, para o calculo do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.
- NOTA 15** - O licenciamento do Uso Institucional Especial poderá se dar em qualquer zona de uso dependendo de parecer favorável do órgão competente de análise de projeto que fará seu exame com base nos elementos de projeto, de EIV e EIA-RIMA, quando for o caso.
- NOTA 16** - A ZPA não admite nenhuma forma de ocupação como regra, sendo que exceções, notadamente para o uso habitacional unifamiliar isolado ou instalações de apoio às atividades de manutenção da proteção da área poderão ser apreciadas e aprovadas pelo órgão competente de análise de projetos.



ANEXO II
ÍNDICE PARA CÁLCULO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

USOS/TIPO DE EDIFICAÇÃO		ÍNDICE	UNIDADE DE PROPORÇÃO	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR		1:1	VAGAS POR UNIDADE	
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR		1:1		
VILA		1:1		
SALA COMERCIAL		1:2		
SHOPINGS		2:1		
HOTÉIS E POUSADAS (Nº DE QUARTOS)		1:5		
LOJA		1:250	VAGA POR M ² DE ÁREA CONSTRUÍDA	
DEPÓSITO		1:250		
SUPERMERCADO		1:100		
RESTAURANTE, CHURRASCARIA, BOATE, COM ÁREA SUPERIOR A 200,00m ²		1:50		
CINEMA, TEATRO E AUDITÓRIO		1:100		
ESTÁDIO E GINÁSIO ESPORTIVO		1:100		
TEMPLO E LOCAL DE CULTO RELIGIOSO		1:200		
HOSPITAL		1:200		
INDÚSTRIAS		1:200		
EDIFICAÇÕES PARA O ENSINO	1º e 2º GRAUS	1:4		VAGAS POR SALA DE AULA
	SUPERIOR	3:1		

NOTA 1 - A critério do Órgão Municipal de Planejamento, poderá ser permitida a construção de garagem para veículos no afastamento frontal, nos casos em que a declividade do terreno não permitir solução diversa;

NOTA 2 - As residências unifamiliares, com menos de 50,00m² de área total construídas estão isentas de construção de garagem;

NOTA 3 - Nos edifícios garagens para cada 10 (dez) vagas uma deve ser destinada à deficientes, devidamente sinalizadas.



ANEXO III
QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

TIPOS DE VIAS		NÚMERO DE FAIXAS	CAIXA DE RUA (larguras mínimas, em metro)		VELOCIDADE DIRETRIZ
SIGLA	NOME		PASSEIO	ROLAMENTO	
V1	ALTO FLUXO	02	—	13,00	80
V2	ARTERIAL	02	3,00	10,00	60
V3	COLETORA	02	2,00	7,00	40
V4	LOCAL	02	1,50	6,00	30



ANEXO IV
MAPAS TEMÁTICOS DE PROPOSIÇÕES

- a) Mapa 20 - Modelo Espacial Proposto;
- b) Mapa 21 – Macrozoneamento;
- c) Mapa 22 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Geral);
- d) Mapa 23 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação A);
- e) Mapa 24 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação B);
- f) Mapa 25 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação C);
- g) Mapa 26 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação D);
- h) Mapa 27 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação E);
- i) Mapa 28 - Zoneamento – 1º Distrito – Sede (Articulação F);
- j) Mapa 29 - Zoneamento – 2º Distrito – Dorândia;
- k) Mapa 30 - Zoneamento – 3º Distrito – São José do Turvo;
- l) Mapa 31 - Zoneamento – 4º Distrito – Vargem Alegre;
- m) Mapa 32 - Zoneamento – 5º Distrito – Ipiabas;
- n) Mapa 33 - Zoneamento – 6º Distrito (Proposto) – Califórnia;
- o) Mapa 34 - Hierarquização das Vias – 1º Distrito – Sede;
- p) Mapa 35 - Hierarquização das Vias – 2º, 4º e 5º Distritos;
- q) Mapa 36 - Hierarquização das Vias – 3º e 6º Distritos.



SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE BARRA DO PIRAÍ

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES GERAIS

**CAPÍTULO III – DOS EIXOS ESTRATÉGICOS E SUA CONCEPÇÃO
METODOLÓGICA**

CAPÍTULO IV – DIRETRIZES ESPECÍFICAS

**CAPÍTULO V – DO MODELO ESPACIAL DE DESENVOLVIMENTO DA
OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO**

CAPÍTULO VI - DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO VII - DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO VIII - DO ZONEAMENTO FUNCIONAL OU DE USO

CAPÍTULO IX - DIRETRIZES ESPECÍFICAS DO ZONEAMENTO FUNCIONAL

CAPÍTULO X - DO USO DO SOLO

SEÇÃO I – Das Categorias e Definição de Usos

SEÇÃO II – Da Classificação dos Usos

CAPÍTULO XI - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO XII - DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO XIII - SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I – Sistema Viário do Distrito Sede

SEÇÃO II – Sistema Viário do Distrito de Vargem Alegre

SEÇÃO III – Sistema Viário do Distrito de Dorândia

SEÇÃO IV – Sistema Viário do Distrito de S. José do Turvo

SEÇÃO V – Sistema Viário do Complexo Califórnia

SEÇÃO VI – Sistema Viário do Distrito de Ipiabas



CAPÍTULO XV - DOS INSTRUMENTOS GERIAS E ESPECIAIS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I – Dos Instrumentos em Geral

SEÇÃO II – Dos Instrumentos Especiais

Sub-seção I – Do Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsórios

Sub- seção II – Do IPTU Progressivo no Tempo

Sub- seção III – Da Reforma do Código Tributário Municipal

Sub-seção IV – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Sub-seção V – Do Direito de Preempção

Sub- seção VI – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Sub-seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas

Sub-seção VIII - Da Transferência do Direito de Construir

Sub-seção IX - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

CAPÍTULO XVI – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

SEÇÃO I – Do Sistema Municipal de Gestão da Cidade

SEÇÃO II – Da Conferência Municipal de Barra do Piraí

SEÇÃO III – Do Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí

SEÇÃO IV – Do fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

SEÇÃO V – Do Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano

CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

SEÇÃO I – Das Disposições Gerais

SEÇÃO II – Das Disposições Transitórias

ANEXOS:

ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS SEGUNDO A ZONA

ANEXO II – ÍNDICE PARA CÁLCULO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

ANEXO III – QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

ANEXO IV – MAPAS TEMÁTICOS DE PROPOSIÇÕES