A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

LEI Nº 3619 DE 6 DE DEZEMBRO DE 2006

Institui a regulação urbanística e de parcelamento do solo, atendendo especificamente os núcleos de posse considerados Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS

CAPÍTULO I
NORMAS DE REGULAÇÃO PARA AS ZEIS MUNICIPAIS

Art. 1º - A elaboração de Normas de Regulação Urbanística e Edilícia Especiais, aplicáveis às Zonas de Especial Interesse Social, em áreas já ocupadas ou destinadas ao remanejamento de famílias instaladas em área de risco, objetivam tornar acessível ao morador destas áreas e às populações que vivem sob as mesmas circunstâncias, de condições urbanas possíveis e compatíveis ao assentamento tornando viáveis os processos de urbanização, a regularização fundiária dos lotes e a regularização da moradia.

§ 1º - Estarão cobertas por esta legislação, as denominadas ZEIS sobre ocupações de áreas urbanas informais, favelas e assentamentos assemelhados e ainda áreas destinadas ao reassentamento de moradores cujo remanejamento se faça necessário.

§ 2º - Poderão ser incluídos na condição de ZEIS, os parcelamentos clandestinos oú irregulares, cuja ocupação tenha alcançado grau significativo de densidade e de ocupação dos seus lotes, e que abrigando famílias que se incluem no perfil das demandas sociais, são objeto de atendimento desta Lei.

§ 3º - Estão excluídos desta legislação os loteamentos novos sob a responsabilidade de agentes privados, com até 05 (cinco) anos de implantação, que responderão por suas eventuais irregularidades na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 2º - Entende-se que é do interesse da sociedade barra-mansense e de relevante interesse público, que os cidadãos em áreas caracterizadas como ZEIS venham dispor de uma moradia que:

I- se constitua em abrigo efetivo e seguro, sob todos os aspectos;

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

II- conquiste um endereço reconhecido, com logradouro identificado, moradia e condições de habitabilidade, no exercício de seus direitos de propriedade e regularizado oficialmente;

III- possibilite o acesso da população aos serviços essenciais de infra-estrutura, educação, saúde e recreação e ao conjunto da cidade;

IV- ofereça a privacidade e signifique concomitantemente inclusão social e urbana;

V- não fique exposta aos acidentes decorrentes da moradia construída em áreas de risco.

Art. 3º - Os padrões de desempenho das ZEIS devem objetivar a ordenação melhor qualificada dos seus espaços e a sua integração com o conjunto urbano, adotando um vocabulário jurídico urbanístico simples, restrito às normas essenciais, as relações de vizinhança, da relação entre espaços públicos e particulares, áreas de uso coletivo, acessibilidades e regularização fundiária em reconhecimento à ocupação específica e vernacular.

§ 1º - Os padrões de arruamento, dimensionados pelo desempenho estimado e pelas possibilidades oferecidas, serão na medida em que se definam os alinhamentos, a infraestrutura e o tratamento de piso, aplicáveis nas áreas de ocupação informal e espontânea.

§ 2º - Os padrões de lotes foram estimados para um reconhecimento objetivo na definição do parcelamento das áreas ocupadas configurados pelo existente, que torna exeqüível a regularização fundiária e finalmente a propriedade ou domínio legal pelo morador.

§ 3º - Os padrões de desempenho da produção nas áreas ZEIS levam em consideração que o processo construtivo é contínuo, permanente, tendendo a ocupar um percentual elevado da área do lote, marcado pela autoconstrução e destinado a abrigar famílias numerosas ou mais de uma família.

CAPÍTULO II
REQUISITOS DO SÍTIO PARA URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Art. 4º - Os requisitos dos sítios considerados ZEIS, para efeito de sua regularização e regulação, são as suas próprias características de estabilidade, suas condições de acessibilidade e relação com o conjunto urbano formal, a sua mobilidade interna e as suas condições para receber as obras de saneamento ambiental necessárias.

§ 1º - As condições das ZEIS, relativas às possibilidades de sua urbanização e regularização, serão definidas pela Prefeitura Municipal de Barra Mansa, mediante avaliação circunstanciada, elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – SMPMA.

§ 2º - As áreas de declividade excessiva poderão adotar parâmetros específicos definidos pela SMPMA, caso a caso, indicando as medidas necessárias ressalvadas às situações onde a instabilidade do lugar recomende o remanejamento dos moradores para uma área segura, preferencialmente dentro do mesmo núcleo e contexto social.

§ 3º - As áreas alagadas ou sujeitas a inundações receberão, igualmente, as recomendações específicas da SMPMA, caso a caso, indicando as medidas corretivas necessárias, ressalvados os casos onde o remanejamento dos moradores seja a ação recomendada.

§ 4º - Nas ocupações de áreas marginais a cursos d'água, canais e assemelhados; de água corrente ou parada, serão adotados os seguintes critérios:

I- nas áreas urbanas e de expansão urbana, definidas como ZEIS, sedimentadas e cuja ocupação exista a mais de 05 (cinco) anos, os critérios ambientais estarão prioritariamente vinculados ao saneamento básico, neste caso garantindo-se nos planos de urbanização o livre fluxo das águas correntes e sua não utilização como corpo receptor de águas servidas de qualquer natureza;

II- serão previstos, nos planos de urbanização, os acessos para a limpeza e drenagem dos córregos urbanos e preservados, além da sua condição de drenagem, a ausência de esgotamento sanitário em seu leito, provenientes do assentamento;

III- Nas áreas urbanas e de expansão urbana quando definidas como ZEIS, os critérios sociais são preponderantes, flexibilizando-se os critérios de preservação das margens dos rios e canais urbanos, estimados pela SMPMA, caso a caso, com laudos técnicos específicos.

§ 5º - Os equipamentos sociais nas ZEIS, com ocupação densa e sedimentada, serão localizados sem prejuízo dos espaços habitacionais e, preferencialmente, e quando for o caso, serão administrados em conjunto com a comunidade.

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

§ 6º - Os equipamentos sociais tradicionalmente gerenciados pela estrutura da Administração Pública serão localizados preferencialmente no entorno ou áreas externas imediatas da ZEIS, facilitando a integração da população do núcleo ao conjunto do bairro ou da cidade.

CAPÍTULO III
REDE VIÁRIA

Art. 5º - A rede viária da ZEIS deverá ser organizada para comportar as seguintes funções:

I-facilitar os acessos aos lotes promovendo a mobilidade e configurar um sistema de quadras;

II- viabilizar a instalação de redes de serviços públicos – água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica e iluminação;

III- promover a iluminação e ventilação e, sempre que couber solarização adequada, ventilação e iluminação natural às moradias;

IV- objetivar os aspectos de recreação e encontro, interpretando que em muitas ocupações inexistem espaços públicos específicos para o lazer.

Art. 6º - A rede viária definida para a ZEIS, adotada tendo como referência parâmetros mínimos, conjugará as possibilidades oferecidas pelo aglomerado, os requisitos para circulação e os requisitos para instalação de infraestrutura, conforme as seguintes recomendações, hierarquia e desempenho:

I- Passagem de Pedestres – Deverá atender aos acessos limitados a lotes encravados em miolo de quadra, às residências corridas, ou adaptar-se às vielas caminhos e escadarias do aglomerado, adotando-se como critério mínimo de adequação que permita, simultaneamente, a circulação em 02 (dois) sentidos entre pedestres conduzindo bicicleta ou carrinho de mão, ou ao transporte de móveis e utensílios, a remoção de uma pessoa doente em maca ou cadeira de rodas, a iluminação e ventilação de casas, infra-estrutura com padrão predial e espaços para instalação de cavaletes e medidores de água coletivos, para relógios e medidores de energia elétrica, que poderão utilizar uma única mureta e drenagem superficial.

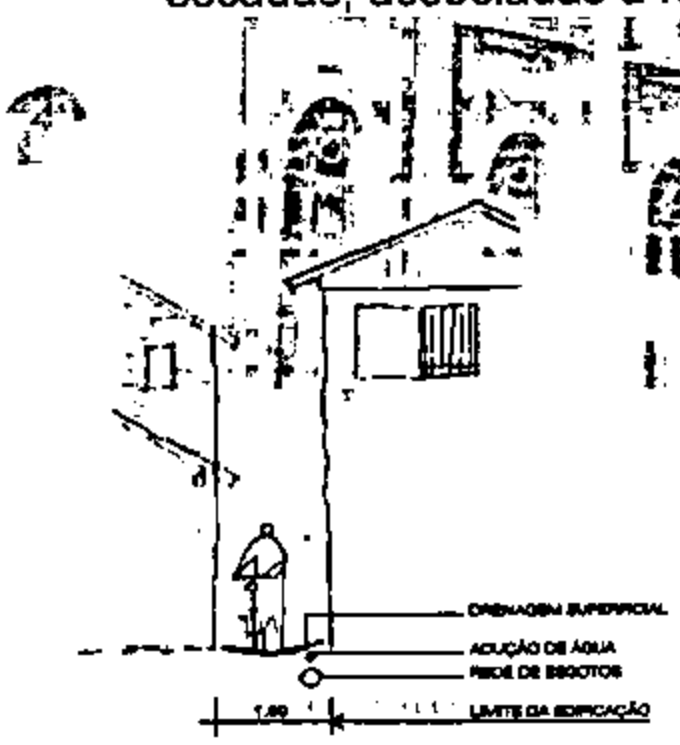
II- Via de Acesso Local C – Objetiva ampliar as condições funcionais da passagem de pedestre, permitindo a circulação de pessoas, veículos leves para a coleta de lixo domiciliar, acessos emergenciais de veículos leves, circulação de ciclistas, a instalação de redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e drenagem superficial, ventilação e iluminação de cômodos.

III- Via de Acesso Local B – Estas vias deverão permitir no mínimo, em 1 (um) sentido, a circulação de caminhões pequenos. Sempre que possível deverão ser implantadas faixas laterais de estacionamento. A sua largura deverá permitir a instalação de água e esgoto e circunstancialmente águas pluviais no subsolo.

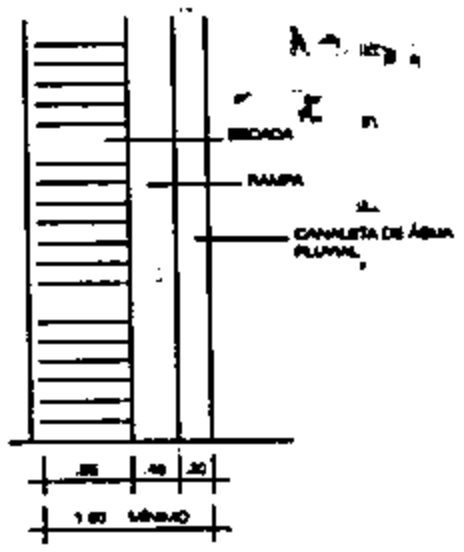
IV-Via de Acesso Principal A – Ligação entre o aglomerado e seu entorno. Estas vias deverão permitir o tráfego de veículos coletivos, permitindo 2 (dois) sentidos e a eventual ultrapassagem de um veículo de serviço. A articulação da via de Acesso Principal A deverá ser feita com as vias que se situam no perímetro do aglomerado ZEIS e, no espaço interno deste, com as Vias de Acesso Local B, preferencialmente.

Art. 7º - Os dimensionamentos das vias de acesso, considerando-se os parâmetros funcionais mínimos e sûas decorrências de desempenho urbano, estão assim definidas:

I - Passagem de Pedestres
A largura via mínima adequada é de 1,60 metros – DESENHO 1, sendo razoável admitir que excepcionalmente se adote dimensões inferiores, para tornar viáveis situações de fato. O comprimento não deverá exceder a 65 metros, e, nas declividades superiores a 15% recomenda-se a adoção de escadas, associadas a rampas – DESENHO 2.



DESENHO 1 – Seção tipo: passagem de pedestres

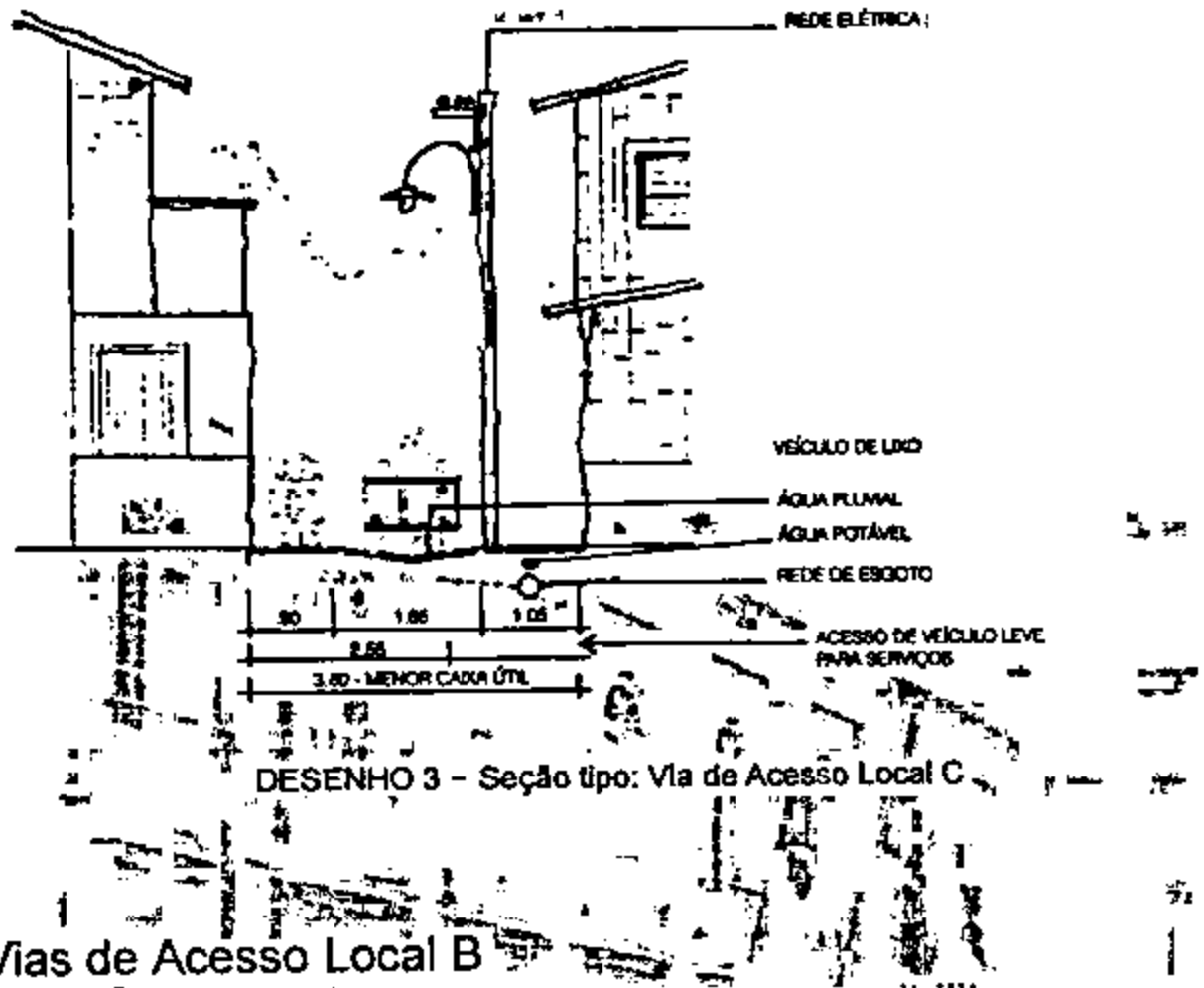


DESENHO 2 – Planta escadaria e rampa

II - Vias de Acesso Local C
A largura mínima adequada da Via, em função do desempenho desejado, é de 3,60 metros, admitindo-se para as situações de fato, desempenho inferior ou sacrificado, com veículos e

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

pedestres utilizando o mesmo espaço ou a utilização compartilhada. Seu comprimento não deve exceder a 320 metros e, nos casos de ruas sem saída, se possível a 100 metros. Na sua seção admiti-se a rede elétrica, água e esgoto subterrâneos e a drenagem superficial – DESENHO 3. Os retornos poderão ser feitos em martelos ou praças, e o acostamento de espera é bem vindo, quando possível.

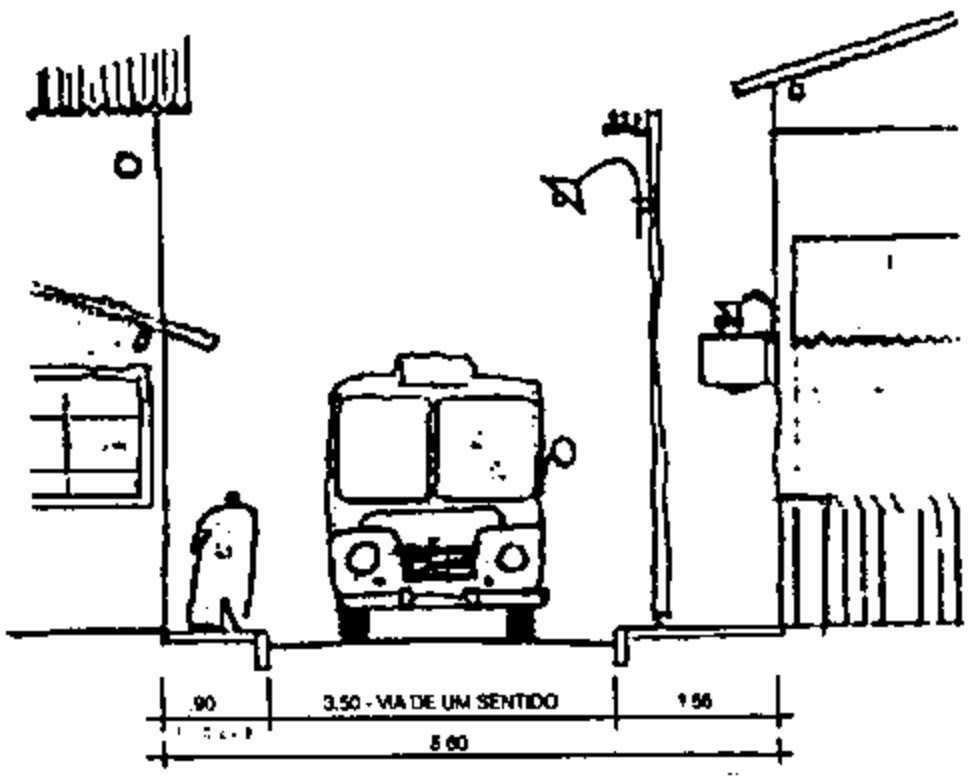


DESENHO 3 – Seção tipo: Via de Acesso Local C

III - Vias de Acesso Local B

A largura desta via deve começar a possibilitar a separação do tráfego motorizado do tráfego de pedestre. Deve conter uma faixa para caminhões médios em um único sentido, e calçadas de pedestre, ao lado da faixa de veículos. Os acostamentos são como sempre recomendáveis, e os retornos devem ser trabalhados no sistema viário. A largura da via deve permitir a instalação de redes primárias de energia, iluminação, redes de água e esgotos e águas pluviais subterrâneas, respeitadas as distâncias seguras entre as valas, a posteação e as edificações. A largura final da via, obedecendo a seus parâmetros mínimos, é de 5,60 metros, DESENHO 4 – com comprimento de 200 metros e, no caso de vias sem saída, o seu comprimento não deve exceder, a 75 metros. Os retornos estimados poderão ser resolvidos em alças, em praças ou em martelos, e ao longo das vias deverão ser adotados meios fios.

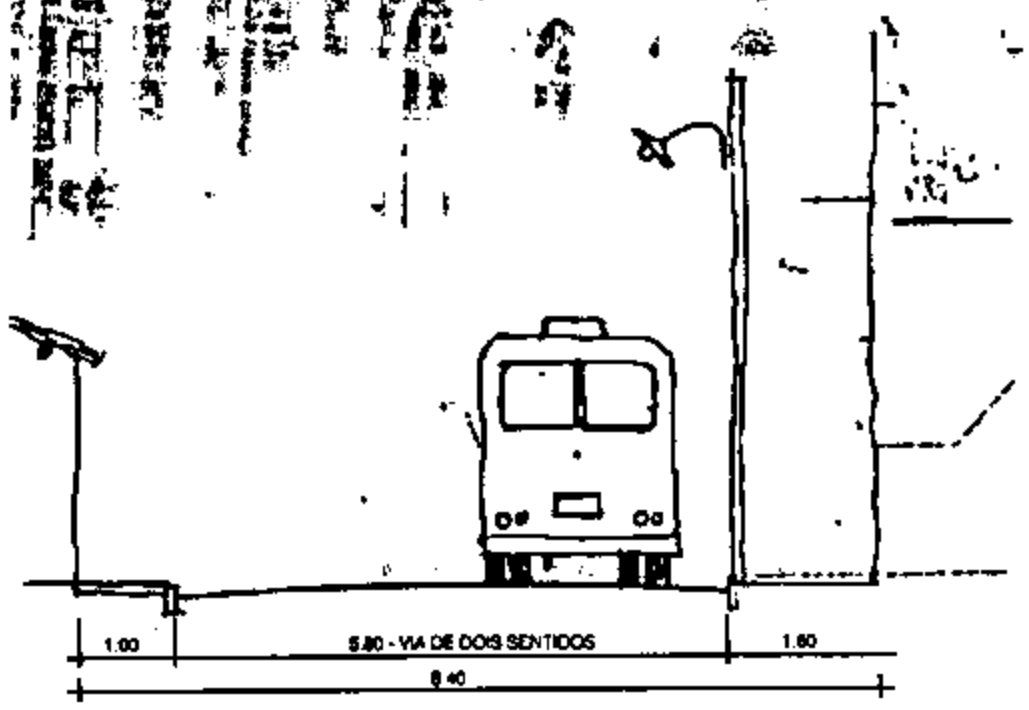
PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro



DESENHO 4 – Seção tipo: Via de Acesso - B

IV - Via de Acesso A

A largura mínima desta Via deverá permitir a circulação de pedestres e tráfego de veículos, em dois sentidos, adotando-se calçadas, meios fios e faixas de circulação de veículos, somando 8,40 metros. A articulação das vias deve admitir, se houver possibilidades, o princípio da hierarquização. A Via de Acesso A deverá se configurar como a principal via de penetração no aglomerado ZEIS, e de funcionalidade imediata com as vias que se situarem fora do aglomerado, no seu entorno. Admitirá todas as redes de serviços públicos – DESENHO 5.



DESENHO 5 – Seção tipo: Via de Acesso

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO E DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 8º - O parcelamento do Solo em Zonas de Especial Interesse Social, obedecerá às seguintes disposições:

I - o Parcelamento do Solo em áreas definidas como ZEIS, permitirá a abertura de lotes com 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada frontal do lote de 7,00 metros (sete metros), tirando-se estas medidas como padrão ideal, se assim favorecerem as circunstâncias do lugar;

II - Em áreas sedimentadas, considerando-se a ocupação existente, obedecerão a uma referência mínima de parcelamento, lotes com 80,00 m² (oitenta metros quadrados), com testada frontal do lote estimada de 5,00m (cinco metros);

III - Excepcionalmente, mediante parecer circunstanciado da SMPMA, poderão ser abertas exceções para a regularização de lotes menores aos estabelecidos no parágrafo acima, e com testadas aceitáveis de 3,50 metros (três metros e cinqüenta centímetros) mínimos.

Art. 9º - O remanejamento de parcelas de áreas de risco para novos terrenos, ou novas áreas de loteamento dentro da ZEIS, adotará como lote padrão mínimo, sempre que possível, área igual a 80,00 m², com testadas de 6,00 metros.

Art. 10 - Os dados referentes ao aproveitamento do lote fixados nesta legislação como referências qualificadoras do ambiente da área ocupada tem os seguintes parâmetros:

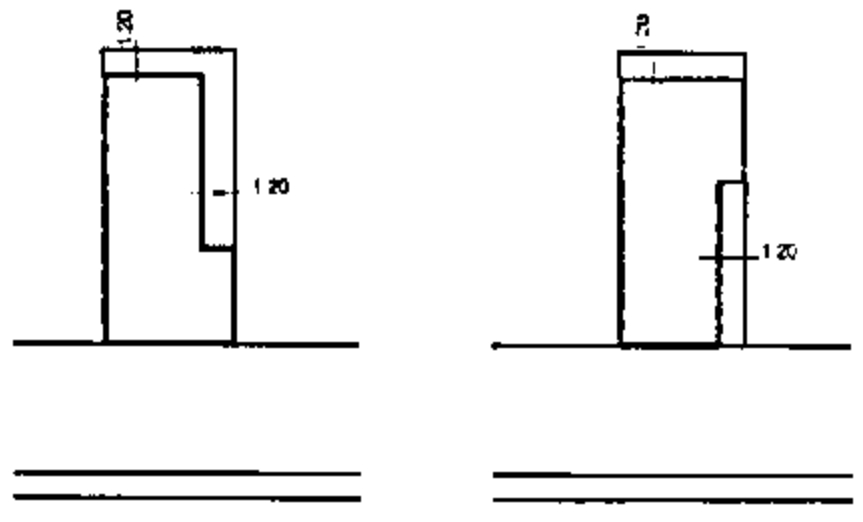
I- recuo frontal – sempre que for possível, é desejável manter um recuo frontal mínimo, que permita uma melhor ambientação das ruas estreitas e facilitará a preservação dos espaços aéreos e subterrâneos, uma vez que permitiriam áreas menos exíguas para as fundações, beirais, basculantes e abertura de portas e janelas;

II- recuo de fundos – o recuo de fundos mínimo obrigatório de 1,20 metros, garantindo áreas de iluminação, solarização e ventilação na face oposta da edificação;

III- afastamento lateral e afastamento de edificações em um mesmo lote – é obrigatório em um dos lados do lote sempre que houver compartilhamentos na edificação que não possam se iluminados e ventilados pelas fachadas frontal e de fundos. A largura mínima recomendada é de 1,20m, tanto para o afastamento lateral quanto para o afastamento entre edificações, no mesmo lote. A aplicação do

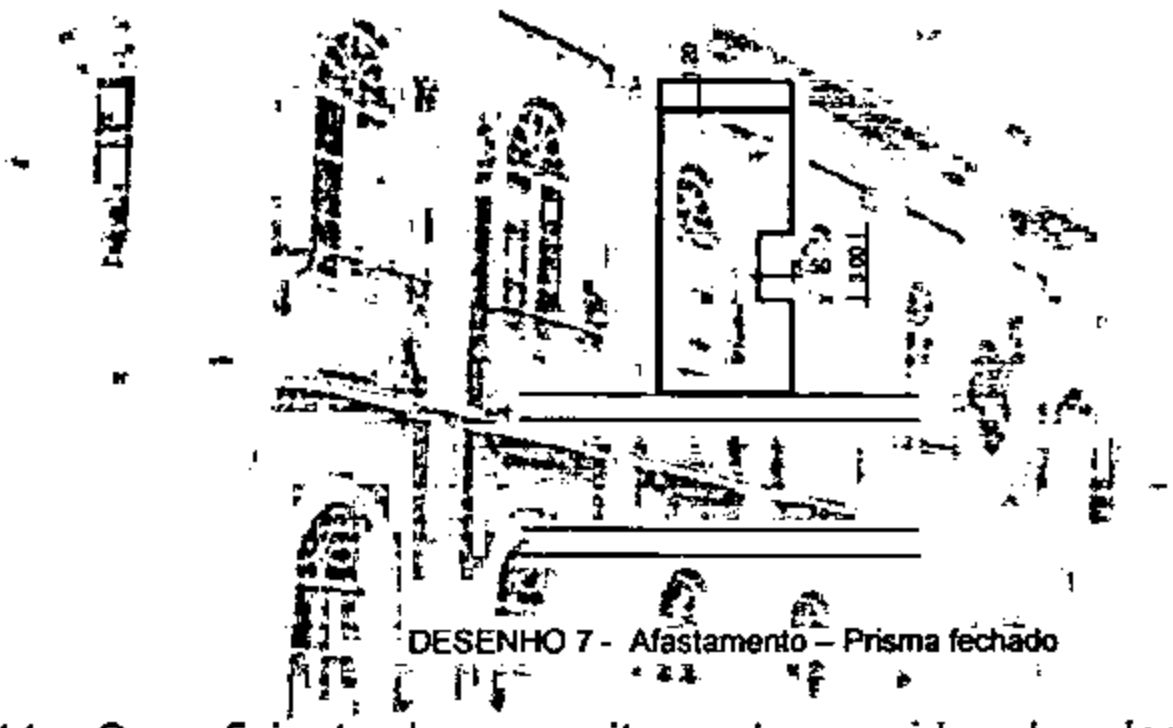
PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

recuo lateral será feita sempre dando continuidade ao recuo de fundos ou ao espaço da Rua, como define o DESENHO 6.



DESENHO 6 – Afastamento lateral e recuo de fundos.

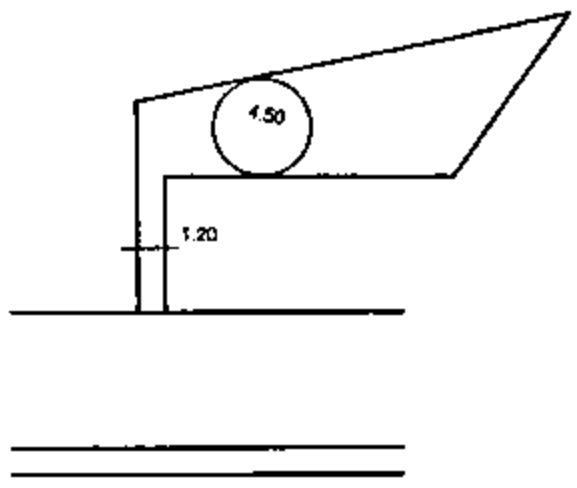
Parágrafo único - Quando o afastamento lateral for igual a 1,50m, pode se constituir em um prisma fechado, cujo comprimento será de 3,00m, no mínimo, como define o DESENHO 7.



DESENHO 7 - Afastamento – Prisma fechado

Art. 11 - O coeficiente de aproveitamento considerado adequado, observando as prerrogativas de iluminação, solarização e ventilação, será de uma vez e meia o tamanho do lote, com gabarito de até 2 pavimentos.

Art. 12 - Será adequado todo e qualquer formato de lote, desde que nele se inscreva um círculo de diâmetro igual a 4,50 metros, conforme DESENHO 8.



DESENHO 8 – Diâmetro de 4.50m a ser inscrito no lote

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo Único – Os denominados lotes em cachimbo, situados no miolo de quadras, serão reconhecidos e legalizados com base no disposto nesta Lei mantendo acesso ao logradouro público com largura mínima de 1,20 metros.

CAPÍTULO V
DAS EDIFICAÇÕES

Art. 13 - Recomendam-se as seguintes disposições para as edificações localizadas em ZEIS, como requisitos necessários de relacionamento da moradia com as edificações vizinhas e à estabilidade dos terrenos vizinhos:

I- os telhados não poderão verter águas para terrenos vizinhos;

II- nenhuma janela poderá ser aberta em paredes que não guardem os afastamentos laterais mínimos;

III- as paredes-meia, tanto em relação às moradias quanto em relação aos muros, só poderão ser executadas mediante acordo prévio com o vizinho.

Art. 14 - Para as edificações localizadas em ZEIS, não poderá haver interferência de moradia no espaço aéreo e subterrâneo das vias de acesso, definidas nesta Lei. Nenhum elemento de edificação, saliência, balcão, marquise, elementos de fundação, poderá projetar-se além do alinhamento, com exceção do beiral do telhado, se o mesmo for de telhas e verter suas águas para o logradouro público.

Art. 15 - As cotas de soleira, se localizadas abaixo das cotas das calçadas, obrigarão a criação de servidão de drenagem e esgotamento sanitário, posicionada entre os lotes, no miolo da quadra, ou no fundo destas.

Art. 16 - Na consideração de estabelecimento de parâmetros para a salubridade da moradia, serão adotados os seguintes padrões, mínimos:

I- todos os compartilhamentos devem ter pelo menos uma janela, voltada para o exterior;

II- as janelas deverão ter área equivalente a 15% da área do piso.

Art. 17 - As instalações sanitárias, no caso de autoconstrução, obedecerão aos seguintes requisitos:

I- banheiro com abertura obrigatória para o exterior;

II- parede até o teto, forro ou cobertura, separando totalmente o banheiro dos demais cômodos;

III- pisos e paredes do banheiro de material lavável, até 1,20m de altura;

IV- dimensão mínima de 0,60m² por peça sanitária – box de chuveiro + vaso sanitário + cuba;

V- caixa d'água de fibra de vidro, plástico ou equivalente – com tampa.

Art. 18 - A SMPMA promoverá a regulamentação desta lei no prazo de 180 dias.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Barra Mansa, 6 de outubro de 2006.

ROOSEVELT FONSECA BRASIL
PREFEITO

Publicado no Boletim Informativo Oficial da PMBM, edição nº 293, de 14 / 12 / 06

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI .
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro