



**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 185/2025

***EMENTA:** Estabelece limites para aprovação de loteamentos no Município de Barra Mansa, fixa critérios urbanísticos complementares e dá outras providências.*

Art. 1º- Fica proibida, no território do Município de Barra Mansa, a aprovação de loteamentos que:

- I– Ultrapassem 300 (trezentas) unidades; ou
- II – Excedam a densidade máxima de 60 (sessenta) unidades por hectare, prevalecendo sempre o critério mais restritivo.

Art. 2º- Para fins desta Lei, considera-se:

- I – **Loteamento:** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, nos termos do art. 2º da **Lei Federal nº 6.766/1979**;
- II – **Unidade:** cada lote individual passível de edificação residencial, comercial ou mista;
- III – **Hectare:** unidade territorial equivalente a 10.000 m², considerada para o cálculo de densidade.

Art. 3º – São critérios Urbanísticos Adicionais Obrigatórios, os projetos de loteamento que ultrapassem 200 (duzentas) unidades, ainda que dentro dos limites desta Lei, deverão obrigatoriamente apresentar:

- I – **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001);
- II – **Projeto de Mobilidade Local**, incluindo simulação de tráfego e plano de circulação;
- III – **Ampliação obrigatória da área institucional**, que deverá ser de **mínimo 15% (quinze por cento)** da área total do loteamento, excedendo o mínimo exigido pela Lei 6.766/1979 (10%);

Rua República do Paraguai, 60 – Centro – CEP 27310-060 – FONE (24)3512-8888





**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

IV – **Integração viária** do sistema interno do loteamento ao Sistema Viário Municipal, conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
V – **Comprovação de disponibilidade de infraestrutura e capacidade técnica** de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, energia elétrica, iluminação pública e manejo de água pluvial;
VI – Reserva qualificada de áreas verdes com mínimo de 10% da área total, além das APPs e áreas de preservação previstas em legislação ambiental.

Art. 4º – Os Loteamentos com mais de 200 (duzentas) unidades deverão prever, obrigatoriamente:

- I – área destinada à implantação de **unidade básica de saúde (UBS)** ou equivalente;
- II – área destinada à implantação de **equipamento educacional** (creche ou escola de ensino fundamental);
- III – área destinada à **praça pública** ou equipamento comunitário de uso coletivo.
- IV – Projeto de estrutura para intensificação de segurança pública, haja vista o adensamento populacional na área.

Art. 5º – Os limites estabelecidos no art. 1º poderão ser flexibilizados apenas para empreendimentos enquadrados como **Habitação de Interesse Social (HIS)** em zonas definidas como ZEIS pelo Plano Diretor Municipal, desde que:

- I – Cumpram integralmente as normas urbanísticas e ambientais vigentes;
- II – apresentem EIV;
- III – assegurem infraestrutura urbana plena.

Art. 6º – É **vedada** a aprovação de loteamentos que descumpram qualquer dos critérios desta Lei.

I – O descumprimento sujeitará o empreendedor às sanções previstas na legislação municipal, incluindo:

- a) multa;
- b) embargo da obra;

Rua República do Paraguai, 60 – Centro – CEP 27310-060 – FONE (24)3512-8888





**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

- c) cassação de alvará;
- d) responsabilização administrativa e civil.

Art. 7º – Esta Lei complementa as normas de parcelamento do solo previstas na Lei Federal 6.766/1979, e;

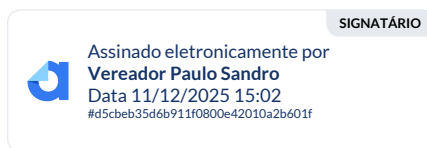
II – observa os princípios e diretrizes do **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**;

III – harmoniza-se com o Plano Diretor de Barra Mansa e com a **Lei Complementar Municipal nº 49/2006**, que institui o Zoneamento e o Uso e Ocupação do Solo;

IV – não afasta demais exigências urbanísticas, ambientais e de acessibilidade previstas no ordenamento municipal.

Art. 8º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Barra Mansa, 02 de dezembro de 2025.



**PAULO SANDRO SOARES
VEREADOR**

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa estabelecer limites responsáveis ao parcelamento do solo no Município de Barra Mansa, garantindo crescimento urbano equilibrado, sustentável e compatível com a capacidade de infraestrutura pública municipal.

A **Base Legal Federal é amparada pela Lei Federal nº 6.766/1979**, que regula o parcelamento do solo urbano, permite que os municípios editem normas mais restritivas, conforme necessidades locais.

O **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)** estabelece que o planejamento urbano

Rua República do Paraguai, 60 – Centro – CEP 27310-060 – FONE (24)3512-8888





**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

deve garantir função social da propriedade, mobilidade, proteção ambiental e qualidade urbana.

A **Lei Complementar nº 49/2006 de Barra Mansa**, que institui o Zoneamento e o Uso e Ocupação do Solo, reforça que:

- o ordenamento urbano deve proteger a integridade ambiental;
- a ocupação deve ser compatível com infraestrutura instalada;
- é dever do Município evitar empreendimentos que causem impacto negativo à cidade.

Sendo assim, devemos levar em consideração a Motivação Urbanística, como expansão de loteamentos de grande porte — acima de 300 unidades ou com alta densidade — provoca impactos significativos: como sobrecarga no sistema viário, insuficiência de água e esgoto, pressão sobre equipamentos públicos, aumento do risco de enchentes, degradação ambiental e urbana.

Os critérios técnicos proposto no presente Projeto de Lei são mecanismos qualificam a expansão urbana e protegem a qualidade de vida da população.

Assim sendo, o objetivo do projeto é garantir que o Município cresça de forma planejada, segura e sustentável, evitando loteamentos superdimensionados incompatíveis com a infraestrutura existente.

Diante do exposto, solicita-se a aprovação da propositura pelos nobres edis.