PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO
GABINETE DO PREFEITO

Câmara Municipal de Piraí
Protocolo nº 0822
20 SET 2021
Livro ____ Fls ____

MENSAGEM Nº 027/2021
==========

Piraí, 16 de setembro de 2021.

C.M.P - Piraí - RJ
Processo nº 0822
Rubrica ____ Fls 02

Senhor Presidente

Senhores Vereadores

Tenho a elevada honra de submeter a esta Egrégia Casa, Emenda à Lei Complementar nº 29/2011, em anexo, que atualiza as plantas citadas nas alíneas "f", "h", "j" e "n" do inciso II, do artigo 4º.

Através do Presente Projeto de Lei, o Executivo Municipal busca atualizar as plantas descritas nas pranchas abaixo e em anexo ao Projeto, senão vejamos:

- Prancha nº 05 – Piraí
- Prancha nº 08 – Ponte das Laranjeiras
- Prancha nº 10 – Rosa Machado
- Prancha nº 13 - Varjão

O objetivo do Projeto de Lei é aperfeiçoar e facilitar a aplicação de alguns dispositivos instituídos na Lei Complementar citada, que fixa as normas de Macrozoneamento e Zoneamento para o Município de Piraí, ampliando as possibilidades de adequação da produção imobiliária aos conceitos e diretrizes da política urbana definida pelo Plano Diretor.

Estando todas as formalidades e exigibilidades de iniciativa do Projeto de Lei atendidas, solicito que o presente Projeto seja submetido ao crivo desta Nobre Casa Legislativa.

Entendendo ser desnecessárias maiores justificativas para aprovação ao Projeto adunado à presente mensagem, por esta Colenda Casa de Leis que, através de seus integrantes, a cada dia, contribuem inestimavelmente para o enquadramento de nosso Município às legislações, apresento à Vossa Excelência, e a seus ínclitos pares, protestos de elevada estima e profunda consideração.

Atenciosamente,

ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
ALEX JOAQUIM DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Piraí
PIRAÍ – RJ.

C.M.P - Pira. - RJ
Processo 0162
Rubrica Fls 03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2021

Altera dispositivo da Lei Complementar nº 29, de 12 de dezembro de 2011.

À CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ,

Art. 1º - Ficam alteradas as pranchas 5, 8, 10 e 13 constantes do Artigo 4º da Lei Complementar nº 29, de 12 de dezembro de 2011, conforme prancha anexa à presente Lei.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

****

C.M.P - Pirai - RJ
Processo: 01822
Rubrica: Fls 04

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI

GABINETE DO PREFEITO

QUADRO 1

Categoria de Zona	Sigla da Zona	Nomenclatura da Zona	Parâmetros e Índices Urbanísticos									
			Taxa Ocup. Máxima %	Coefic. Aprov.	Testada Mínima (m)	Afastamentos (m)			Nº Pavim. Máximo	Parcelamento - Área do Lote (m²)		
						Frontal	Lateral	Fundos		Mínimo	Máximo	Mín.int.social
Macrozoneamento	M-ZUC	Zona Urbana Central Consolidada	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana
	M-ZUP	Zona Urbana em processo consolidação	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana
	M-ZUE	Zona Urbana em expansão	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana	conforme zona urbana
	M-ZOO	Zona de Ocupação Orientada	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	M-ZEP	Zona Especial de Preservação ambiental	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zoneamento Urbano	ZH1	Zona habitacional	90	3,6	4		—	—	4	125	1000	125
	ZH2	Zona habitacional	90	7,2	10	1	—	—	8	200	1000	125
	ZH3	Zona habitacional	90	7,2	10	1	—	—	8	300	—	125
	ZH4	Zona habitacional	80	6,4	10	1	—	—	8	360	—	125
	ZH5	Zona habitacional	70	5,6	12	1	—	—	8	360	—	125
	ZHE	Zona habit. especial	70	5,6	12	5	—	—	8	600	—	—
	ZC1	Zona central	100	8	5	—	—	—	8	125	—	—
	ZC2	Zona central	100	8	5		—	—	8	125	—	—
	ZM1	Zona mista	90	7,2	10	1	—	—	8	200	—	125
	ZM2	Zona mista	90	7,2	10	1	—	—	8	300	—	125
	ZV	Zona de veraneio	50	1,5	20	5	3	3	4	1.000	—	125
	ZIS	Zona industrial e de serviços	70	2,8	30	5	—	—	4	2.000	—	—
	ZE-AE	Zona especial de Aeródromo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZE-CE	Zona especial de cemitério	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZE-IE	Zona especial de interesse estratégico	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZE-IS	Zona Especial de interesse social	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis	conforme lei Zeis
	ZE-PE	Zona especial de produção de energia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZE-SV	Zona especial de Sistema Viário	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZPA-T	Zona de preservação ambiental e turística	50	1	15	5	1,5	3	2	1.000	—	—
	ZPA-P	Zona de preservação ambiental permanente	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

PREFEITURA de PIRAÍ
A gente constrói juntos!

C.M.P - RJ
Processo nº 010033
Rubrica
Fls 05

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI

GABINETE DO PREFEITO

QUADRO 2 - ADEQUAÇAO DE USOS ZONEAMENTO

Usos previstos	Zonas																			
	ZH1	ZH2	ZH3	ZH4	ZH5	ZHE	ZC1	ZC2	ZM1	ZM2	ZM3	ZV	ZIS	ZE-AE	ZE-SV	ZE-PE	ZE-CE	ZE-IE	ZE-IS	ZPA-T	ZPA-P
1 – Habitacional	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	I	I
2 – Comercial																					
Comércio de Bairro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	I	I
Artesanato	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	A	AR	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Comércio em Geral	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Supermercado (acima de 600,00 m2)	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Material de Construção (Loja)	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Dep.Inflamáveis	I	I	I	I	I	I	I	I	AR	AR	AR	I	AR	I	I	I	I	I	I	I	I
Depósito Peq. Porte	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	AR	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Boates	I	I	I	I	I	I	AR	AR	AR	AR	AR	AR	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Material de Construção (Depósito)	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	AR	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Atacadistas	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
3 – Serviços																					
Clubes Recreativos	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Hospedagem	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	AR	I
Consultórios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	I	I
Escritórios	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	A	AR	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Oficinas	I	I	I	I	I	AR	AR	I	A	A	A	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Posto Gasolina	AR	AR	AR	AR	AR	AR	I	I	A	A	A	AR	A	I	I	I	I	I	AR	I	I
Depósito transportadora	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Salão de Festa	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Carpintaria/Marcenaria	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	AR	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Serralheria	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	AR	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Serraria	I	I	I	I	I	I	I	I	AR	AR	AR	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Garagem coletiva	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	AR	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Len House	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	I	I
SPA	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	AR	I
4 – Indústrias																					
Industria em geral	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Industria Grande Porte	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Olaria	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I
Cooperativas de prod.	I	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	AR	A	I	I	I	I	I	AR	I	I
5 – Institucional																					
Posto de saúde	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	I	I
Ambulatórios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	I	I
Templos	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Escolas/Cursos	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	A	AR	I
Unidades adm. Pública	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Hospitais	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Casas de Saúde	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Clínicas	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Cemitério	I	I	I	I	I	I	I	I	AR	AR	AR	AR	I	I	I	I	A	I	I	I	I
Asilo/Orfanato	AR	AR	AR	AR	AR	AR	A	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	AR	I	I
Usina Elevatória	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	I	I	I	I	I
Criação de animais (propriedades produtivas)	I	I	I	I	AR	I	I	I	AR	AR	AR	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I

Legenda: A Uso adequado I Uso Inadequado AR Adequado c/ restrição

PREFEITURA de PIRAÍ
A gente constrói juntos!

C.M.P - Pira. - RJ
Processo nº 01502
Rubrica Fls 06

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI

GABINETE DO PREFEITO

QUADRO 3	PARÂMETROS DE ESTACIONAMENTO
Usos previstos	Parâmetros de estacionamento / garagem
1 - Habitacional	1 Vaga por unidade Habitacional
	Somente na ZC1 não será exigido garagem até 4 pavi-
	mentos.
2 - Comercial	A exigência de vagas de garagem ou estacionamento em
	usos distintos do uso habitacional, ficará condicionada ao
	porte do empreendimento conforme as definições contidas
	no Estudo de Impacto Ambiental, caso este seja exigido
	pela Prefeitura.

LEGENDA

- ZC 1 - Zona Central Um
- ZC 2 - Zona Central Dois
- ZM 1 - Zona Mista Um
- ZM 2 - Zona Mista Dois
- ZH 1 - Zona Habitacional Um
- ZH 2 - Zona Habitacional Dois
- ZH 3 - Zona Habitacional Três
- ZH 4 - Zona Habitacional Quatro
- ZV - Zona de Veraneio
- ZIS - Zona Industrial e de Serviços
- ZE-CE - Zona Especial de Cemitério
- ZE-IE - Zona Especial de Interesse Estratégico
- ZE-PE - Zona Especial de Produção de Energia
- ZPA-T - Zona de Proteção Ambiental Turistica
- ZPA-P - Zona de Proteção Ambiental Permanente

C.M. - Pira. - RJ
Process 01899
Rubrica Fls 04

PMP
Processo nº 1310
Rubrica Fls 16

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ZONEAMENTO DE ÁREAS URBANAS

ZONEAMENTO DE PIRAÍ
ESCALA 1:7.500

05

PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO

GOVERNO
ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

REVISÃO 04

DATA
AGOSTO DE 2021

ARQUITETO E URBANISTA: FLAVIO DE SOUZA COELHO - CAU: A110931-6

C.M.P - Piraí - R.
Processo nº 0182
Rubrica Fls 08
PMI
Processo nº 11310
Rubrica Fls 17

LEGENDA

- ZM 2 - Zona Mista Dois
- ZH 2 - Zona Habitacional Dois
- ZV - Zona de Veraneio
- ZE IE - Zona Especial de Interesse Estratégico
- ZPA P - Zona de Proteção Ambiental Permanente

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ZONEAMENTO DE ÁREAS URBANAS

ZONEAMENTO DE PONTE DAS LARANJEIRAS

ESCALA 1:7.500

08

PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO

GOVERNO
ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

REVISÃO 02
ARQUITETO E URBANISTA: FLAVIO DE SOUZA COELHO - CAU: A110931-6

DATA
AGOSTO DE 2021

C.M.P - Piraí - RJ
Processo nº 01822
Rubrica Fls 05
PM
Processo nº 17310
Rubrica Fls 18

LEGENDA

- ZM 2 - Zona Mista Dois
- ZV - Zona de Veraneio
- ZE IE - Zona Especial de Interesse Estratégico
- ZPA P - Zona de Proteção Ambiental Permanente

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ZONEAMENTO DE ÁREAS URBANAS

ZONEAMENTO DE ROSA MACHADO

ESCALA 1:7.500

10

PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO

GOVERNO
ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

REVISÃO 02
ARQUITETO E URBANISTA: FLAVIO DE SOUZA COELHO - CAU: A110931-6

DATA
AGOSTO DE 2021

Projetos/_MAPAS/Zoneamento2019/Pm_Piraí_Zoneamento_10_Rosa_Machado_2019

C.M.P - Piraí - R.
Processo nº 01822
Rubrica Fls 10
PM
Processo nº 1370
Rubrica Fls 19

LEGENDA

- ZM 1 - Zona Mista Um
- ZM 2 - Zona Mista Dois
- ZH 2 - Zona Habitacional Dois
- ZH 4 - Zona Habitacional Quatro
- ZH 5 - Zona Habitacional Cinco
- ZIS - Zona Industrial e de Serviços
- ZE-SV - Zona Especial de Sistema Viário

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
ZONEAMENTO DE ÁREAS URBANAS

ZONEAMENTO DO VARJÃO
ESCALA 1:7.500

13

PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO

GOVERNO
ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

REVISÃO 02
ARQUITETO E URBANISTA: FLAVIO DE SOUZA COELHO - CAU: A110931-6

DATA
AGOSTO DE 2021

C.M.P - Pira. - RJ
Processo nº 0122
Rubrica Fls 33

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 29, de 12 de dezembro de 2011.

Fixa normas de Macrozoneamento e Zoneamento Urbano para o Município de Piraí e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeitos da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – AFASTAMENTO – distância entre a edificação e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

II – ALINHAMENTO – linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

III – ALTURA DA EDIFICAÇÃO – distância vertical medida do nível do primeiro piso da edificação até o último ponto da cobertura do último andar;

IV – ÁREA NÃO EDIFICÁVEL – área na qual a legislação em vigor nada permite construir;

V – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – área definida por legislação ambiental, que contenha ou não vegetação;

VI – ATIVIDADES INCÔMODAS – atividades industriais, comerciais ou de serviços que produzam despejos ou quaisquer dos diferentes tipos de poluição: sonora, do ar da água, do solo ou aumentem indesejavelmente o volume de tráfego nas vias;

VII – COMÉRCIO DE BAIRRO – estabelecimentos comerciais que se destinam ao atendimento de necessidades imediatas da circunvizinhança (quitanda, padaria, armarinho, açougue e similares);

VIII – PARCELAMENTO DO SOLO – ato de alteração da propriedade original, com a divisão do solo, por meio de desmembramento ou loteamento;

IX – DESMEMBRAMENTO – parcelamento da terra sem a criação de novas vias públicas ou a modificação das existentes;

X – LOTEAMENTO – parcelamento da terra com a abertura de novas vias públicas, espaços de lazer, áreas institucionais, áreas verdes e quadras de terrenos passíveis de construção de edificações;

XI – EDIFICAÇÃO – construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;

XII – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – edificação destinada ao atendimento da faixa de população de baixa renda;

XIII – FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – faixa de terreno onde a legislação municipal, estadual ou federal suspende ou proíbe a construção de edificações em caráter definitivo;

XIV – FAIXA DE DOMÍNIO – faixa de terra, não edificável, situada ao longo de vias e dutos, cuja largura e extensão são determinadas em Lei;

XV – INDÚSTRIA ARTESANAL – indústria manual, criativa, que não tem efeitos secundários de poluição visual, sonora ou de tráfego;

XVI – LOGRADOURO PÚBLICO – parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação;

XVII – LOTE MÍNIMO – parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento estipulada como a menor área de terreno permitida na zona em que se localiza;

XVIII – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR – construção destinada à moradia de uma única família;

XIX - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR – construção destinada à moradia, composta por várias unidades unifamiliares;

XX – TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O.) – relação entre a projeção no plano horizontal da área construída (AC) e a área total do terreno (Ts). Sua expressão é a seguinte:

C.M.P - Pira. - RJ
Processo nº 0699
Rubrica Fls 12

$$T.O. = \frac{AC}{TS}$$

XXI – TESTADA DO LOTE – linha que separa o lote do logradouro e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município;

XXII – USO DO SOLO – forma classificatória utilizada para descrever quais os tipos de atividades que são desenvolvidas no território;

XXIII – USO ADEQUADO – aquele que é adequado a uma determinada zona urbana;

XXIV – USO ADEQUADO COM RESTRIÇÕES – aquele que, apesar de não ser adequado, não oferece prejuízo para a zona urbana, desde que cumpra determinadas exigências feitas pela Prefeitura Municipal;

XXV – USO INADEQUADO – aquele que não é adequado e oferece problema para os usos permitidos na zona urbana;

XXVI – USO TOLERADO – aquele que não é adequado na zona, mas apresenta existência regular, anterior à publicação desta lei;

XXVII – ZONA – área delimitada, caracterizada pela predominância de um ou mais usos e com regras específicas de aproveitamento dos lotes;

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - A presente Lei tem por finalidade detalhar o Macrozoneamento do território municipal e instituir o novo Zoneamento da área urbana do Município de Piraí.

Art. 3º - Para efeito desta Lei, entende-se por Macrozoneamento a divisão geral do território municipal quanto à utilização da terra e por Zoneamento, a divisão das áreas urbanas em zonas diferenciadas, segundo os seguintes parâmetros:

I – taxa máxima de ocupação;

II – coeficiente de aproveitamento;

III – lote mínimo;

IV – lote máximo;

V – lote mínimo de interesse social;

VI – testada mínima;

VII – número máximo de pavimentos na edificação (excluídos os subsolos);

VIII – tipo de usos classificados como:

a) adequados;

b) adequados com restrições;

c) inadequados;

d) tolerados;

IX – Afastamentos das edificações em relação às divisas do lote, classificados como:

a) afastamento frontal;

b) afastamento lateral;

c) afastamento de fundos;

X – número de vagas para estacionamento de veículos;

Parágrafo único - Os parâmetros enumerados nos itens deste artigo estão resumidos nos Quadros I, II e III, anexos a esta Lei.

Art. 4º - Fazem parte integrante da presente Lei as seguintes plantas:

I – planta de macrozoneamento do território municipal;

II – plantas de zoneamento das áreas urbanas das seguintes localidades:

a) Arrozal;

b) Cacaria;

c) Caiçara;

d) Enseada das Garças;

e) Jaqueira;

f) Piraí (Centro, Casa Amarela, Vila das Palmeiras, Sossêgo, Sarole, Cruzeiro, Prefeitura, Asilo, Santa Marta, Santa Tereza, IV de Abril, Acampamento da Light, Vila Nova Esperança)

g) Ponte de Cimento;

h) Ponte das Laranjeiras;

i) Ribeirão das Lajes;

j) Rosa Machado;

l) Santanésia;

m) Vale Verde;

n) Varjão;

III – planta do Município com todas as zonas urbanas.

Art. 5º - Os proprietários de terrenos vagos existentes, cujas áreas estejam abaixo das mínimas previstas na zona onde se situam, poderão neles construir, obedecida a legislação vigente.

Art. 6º - Os projetos para parcelamento do solo e licenciamento de novas construções no Município ficam sujeitos às disposições estabelecidas nesta Lei, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Edificações, devendo ainda obedecer às diretrizes estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Piraí.

C.M.P - Pira. - RJ
Processo nº 0822
Rubrica Fls 13

Parágrafo único - Deverão ser obedecidas ainda as normas federais e estaduais pertinentes, principalmente as relativas à proteção ambiental, às faixas de domínio de estradas e dutos e às faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água e das redes de energia elétrica, gás e outros.

CAPÍTULO III

DO MACROZONEAMENTO

SEÇÃO ÚNICA

Da Divisão do Território

Art. 7º - Para efeito da aplicação da presente Lei, fica o Município de Piraí dividido nas seguintes macrozonas:

I – Macrozona Urbana Central Consolidada (M-ZUC) – compreendida pela área do território com maior adensamento do tecido urbano - mais de 70% (setenta por cento), caracterizando-se pela maior parte do parcelamento do solo e onde se encontram as mais diversas atividades, porém, apresentando restrições à ocupação pelo processo de saturação da Infraestrutura;

II – Macrozona Urbana em Processo de Consolidação (M-ZUP) – compreendida pelas áreas onde o grau de ocupação concentra-se na faixa de 50% (cinquenta por cento) a 70% (setenta por cento), comportando, ainda, ocupação orientada;

III – Macrozona Urbana de Expansão (M-ZUE) – compreendida pelos espaços periféricos junto aos núcleos urbanos, onde atuam os vetores de ocupação progressiva. Caracteriza-se por baixa densidade de ocupação, áreas vazias, assim como parcelamentos não consolidados;

V – Macrozona de Ocupação Orientada (M-ZOO) – zona rural, compreendida por área de baixa densidade populacional e vegetação significativa, apresentando parcelamento em grandes lotes com atividades agropecuárias, chácaras, sítios e glebas passíveis de parcelamento;

V – Macrozona Especial de Preservação Ambiental (M-ZEP) – zona rural, compreendida por área subordinada a órgão público ou privado, determinada por áreas de proteção ambiental e interesse social.

CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO I

Do Zoneamento de Uso

Art. 8º – O território do Município fica ordenado segundo um modelo de zoneamento funcional que apresenta zonas de uso do solo, para as quais são estabelecidos parâmetros e índices urbanísticos específicos, para controle do uso e da ocupação do solo.

Art. 9º – As áreas Urbanas ficam divididas nas seguintes zonas :

I – Zonas Habitacionais – ZH1, ZH2, ZH3, ZH4, ZH5 e ZHE – são as zonas caracterizadas pelo uso predominantemente habitacional;

II – Zonas Centrais – ZC1 e ZC2 – são as zonas que apresentam concentração de comércio e serviços;

III – Zonas Mistas – ZM1, ZM2 e ZM3 – são as zonas que apresentam a convivência de diversos usos: habitação, comércio, serviços e indústrias de pequeno porte;

IV – Zona de Veraneio – ZV – é a zona que apresenta atividades de recreação e lazer, composta por grandes lotes, chácaras e sítios, com pouca infra-estrutura, onde deve ser mantida a baixa densidade populacional;

V – Zona Industrial e de Serviços – ZIS – é a zona que apresenta atividade industrial de grande porte, inclusive os serviços que causam significativo impacto na movimentação de produtos;

VI – Zonas Especiais – ZE-AE – zona especial de aeródromo, ZE-CE – zona especial de cemitério, ZE-IE – zona especial de interesse estratégico, ZE-IS – zona especial de interesse social, ZE-PE – zona especial de produção de energia e ZE-SV – zona especial de sistema viário – são as zonas que apresentam características especiais, discriminadas em função de seus objetivos específicos;

VII – Zonas de Preservação Ambiental – ZPA-T – zona de preservação ambiental turística e ZPA-P – zona de preservação ambiental permanente – são as zonas com a finalidade de estabelecer a preservação ambiental, permitindo o desenvolvimento de atividades turísticas na ZPA-T e vetando qualquer tipo de ocupação na ZPA-P.

SEÇÃO II

Das Zonas Habitacionais

Art. 10 – Fica estabelecida como Zona Habitacional 1 – ZH1, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 11 – A ocupação dos lotes situados na ZH1 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 70% (setenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 2,1 (dois vírgula um);

III – lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

IV – lote máximo: 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 7,00m (sete metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 03 (três);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I, anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III, anexo a esta Lei;

C.M.P - Ira. - RJ
Processo nº 01822
Rubrica Fls 24

Art. 12 – Fica estabelecida como Zona Habitacional 2 – ZH2, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 13 – A ocupação dos lotes situados na ZH2 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 70% (setenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 2,8 (dois vírgula oito);

III – lote mínimo: 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

IV – lote máximo: 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 10,00m (dez metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 04 (quatro);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III, anexo a esta Lei;

Art. 14 – Fica estabelecida como Zona Habitacional 3 – ZH3, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 15 – A ocupação dos lotes situados na ZH3 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 70% (setenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 2,1 (dois vírgula um);

III – lote mínimo: 300,00m² (trezentos metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 12,00m (doze metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 03 (três);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

Art. 16 – Fica estabelecida como Zona Habitacional 4 – ZH4, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 17 – A ocupação dos lotes situados na ZH4 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 60% (sessenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 1,8 (um vírgula oito);

III – lote mínimo: 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 12,00m (doze metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 03 (três);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I, anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III, anexo a esta Lei;

Art. 18 – Fica estabelecida como Zona Habitacional 5 – ZH5, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 19 – A ocupação dos lotes situados na ZH5 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 50% (cinquenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 1,5 (um vírgula cinco);

III – lote mínimo: 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – Lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – Testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros);

VII – Número máximo de pavimentos na edificação: 03 (três);

VIII – Tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – Afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – Número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

Art. 20 – Fica estabelecida como Zona Habitacional Especial – ZHE, a zona da localidade de Ribeirão das Lajes cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 21 – A ocupação dos lotes situados na ZHE obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 50% (cinquenta por cento);

C.M.P - Ira. - RJ
Processo nº 0922
Rubrica Fls 15

II – coeficiente de aproveitamento: 01 (um);

III – lote mínimo: 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: não haverá;

VI – testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 02 (dois);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrição e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

SEÇÃO III

Das Zonas Centrais

Art. 22 – Fica estabelecida como Zona Central 1 – ZC1, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 23 – A ocupação dos lotes que apresentam testada voltada para a linha delimitadora da ZC1 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 95% (noventa e cinco por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 3,8 (três vírgula oito);

III – lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: não haverá;

VI – testada mínima do lote: 7,00m (sete metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 04 (quatro);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

Art. 24 – Fica estabelecida como Zona Central 2 – ZC2, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 25 – A ocupação dos lotes situados na ZC2 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 80% (oitenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 3,2 (três vírgula dois);

III – lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: não haverá;

VI – testada mínima do lote: 7,00m (sete metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 04 (quatro);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

SEÇÃO IV

Das Zonas Mistas

Art. 26 – Fica estabelecida como Zona Mista 1 – ZM1, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 27 – A ocupação dos lotes situados na ZM1 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 70% (setenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 2,8 (dois vírgula oito);

III – lote mínimo: 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 10,00m (dez metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 04 (quatro);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrição e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

Art. 28 – Fica estabelecida como Zona Mista 2 – ZM2, a zona cuja delimitação consta das pranchas anexas à presente Lei.

Art. 29 – A ocupação dos lotes situados na ZM2 obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

C.M.P - Ira. - RJ
Processo nº 01892
Rubrica Fls 16

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 70% (setenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 2,1 (dois vírgula um);

III – lote mínimo: 300,00m² (trezentos metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 12,00m (doze metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 03 (três);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

SEÇÃO V

Da Zona de Veraneio

Art. 30 – Fica estabelecida como Zona de Veraneio – ZV, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 31 – A ocupação dos lotes situados na ZV obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 50% (cinquenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 1,5 (um vírgula cinco);

III – lote mínimo: 1.000,00m² (mil metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VI – testada mínima do lote: 20,00m (vinte metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 03 (três);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

SEÇÃO VI

Da Zona Industrial e de Serviços

Art. 32 – Fica estabelecida, como Zona Industrial e de Serviços – ZIS, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Art. 33 – A ocupação dos lotes situados na ZIS obedecerá às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 70% (setenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento: 2,8 (dois vírgula oito);

III – lote mínimo: 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: não haverá;

VI – testada mínima do lote: 30,00m (trinta metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 4 (quatro);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrições e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

SEÇÃO VII

Das Zonas Especiais

Art. 34 – Fica estabelecida como Zona Especial de Aeródromo – ZE-AE, a zona da localidade Arrozal cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Parágrafo único – A ZE-AE é a zona correspondente à curva de ruído 2, do plano básico de ruído do Aeroporto Regional do Vale do Aço e é considerada área não edificável, não sendo admitida nenhuma edificação ou atividade urbana em seus limites.

Art. 35 – Fica estabelecida como Zona Especial de Cemitério – ZE-CE, a zona das localidades de Arrozal, Cacaria, Piraí e Santanésia, cuja delimitação consta das pranchas anexas à presente Lei.

Parágrafo único – A ZE-CE é a zona correspondente aos limites de cemitério municipal, sendo admitidas somente as atividades ligadas ao funcionamento do mesmo em seus limites.

Art. 36 – Fica estabelecida como Zona Especial de Interesse Estratégico – ZE-IE, a zona formada pelos espelhos d ´água do Rio Piraí e dos Reservatórios do sistema de transposição das águas do Rio Paraíba do Sul.

Parágrafo único – A ZE-IE é uma zona especial de interesse estratégico para o Município visando a formalização de sua política de gestão dos recursos hídricos.

Art. 37 – Ficam estabelecidos para a ZE-IE os seguintes princípios e diretrizes:

I – prioridade na obtenção de recursos e implementação de programas de recuperação ambiental;

II – elaboração de ações para proteção e recuperação da mata ciliar;

III – promoção da integração do plano de segurança, em conjunto com a operadora do sistema de águas;

IV – exigibilidade da instalação obrigatória de sistemas primários de tratamento de esgoto em todos os lotes que fazem limite com a zona, quando não houver rede pública de coleta de esgotos.

C.M.P - Fica. - RJ
Processo nº 018/22
Rubrica Fls 11

Art. 38 – Ficam estabelecidas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZE-IS, as áreas urbanas destinadas a receber instrumentos jurídico-urbanísticos diferenciados e simplificados, com o objetivo de promover a justiça social e o resgate da cidadania dos habitantes destas áreas.

Parágrafo único – As ZE-IS são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, existentes, consolidadas ou propostas pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

Art. 39 – As ZE-IS poderão ser delimitadas sobre o espaço das demais zonas urbanas especificadas nesta Lei, excetuando-se as zonas ZHE, ZC1, ZC2, ZIS, ZE-AE, ZE-CE, ZE-IE, ZE-PE, ZE-SV, ZPA-T e ZPA-P.

Art. 40 – Compete ao Executivo Municipal, ouvido o Conselho da Cidade do Município de Piraí, estabelecer a localização e proceder à descrição gráfica e narrativa do polígono de cada área delimitada como ZE-IS.

- 1º – A delimitação das ZE-IS será feita pelo Executivo Municipal por meio de decreto específico para cada área, acompanhado, obrigatoriamente, pela planta de coordenadas dos vértices definidores da área em questão.

- 2º – Uma vez delimitadas, as ZE-IS serão regidas pela legislação municipal que lhes é própria e específica, não sendo exigíveis os parâmetros da zona urbana original sobre a qual foram determinadas.

Art. 41 – Fica estabelecida como Zona Especial de Produção de Energia – ZE-PE, a zona da localidade de Piraí cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Parágrafo único – A ZE-PE é a zona correspondente aos limites do parque da Usina Elevatória de Vigário, sendo admitidas somente as atividades ligadas ao funcionamento do mesmo.

Art. 42 – Fica estabelecida como Zona Especial de Sistema Viário – ZE-SV, a zona da localidade Varjão, cuja delimitação consta de prancha anexa à presente Lei.

Parágrafo único – A ZE-SV é a zona correspondente à área reservada para construção de obra de arte – viaduto rodoviário – para interligação dos espaços urbanos da localidade e retorno dos veículos que trafegam pela Rodovia Presidente Dutra.

SEÇÃO VIII

Das Zonas de Preservação Ambiental

Art. 43 – Fica estabelecida como Zona de Preservação Ambiental Turística – ZPA-T, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Parágrafo único – A ZPA-T é a zona de preservação que admite, exclusivamente, os usos sustentáveis, caracterizados pelas atividades turísticas, de ecoturismo, clubes de campo e atividades de educação ambiental, objetivando manter a qualidade e os recursos ambientais existentes.

Art. 44 – A ocupação de terrenos situados na ZPA-T só poderá ocorrer quando os locais específicos da ocupação não se situarem em áreas de preservação permanente e nem apresentarem formação florestal de qualquer tipo.

Parágrafo único - Na ZPA-T, as alterações fundiárias ocorrerão somente por meio de desmembramento ou remembramento, sem a abertura de novas vias.

Art. 45 – A ocupação dos terrenos situados na ZPA-T obedecerá às seguintes especificações para fins de licenciamento de obras e atividades:

I – taxa máxima de ocupação do terreno: 50% (cinquenta por cento);

II – coeficiente de aproveitamento:0 1 (um);

III – lote mínimo: 1.000,00m² (mil metros quadrados);

IV – lote máximo: não há restrição;

V – lote mínimo de interesse social: não haverá;

VI – testada mínima do lote: 15,00m (quinze metros);

VII – número máximo de pavimentos na edificação: 02 (dois);

VIII – tipos de usos adequados, adequados com restrição e inadequados, conforme quadro II anexo a esta Lei;

IX – afastamentos frontais, laterais e de fundos, conforme quadro I anexo a esta Lei;

X – número de vagas para estacionamento de veículos, conforme quadro III anexo a esta Lei;

Art. 46 – Fica estabelecida como Zona de Preservação Ambiental Permanente – ZPA-P, a zona cuja delimitação consta de pranchas anexas à presente Lei.

Parágrafo único – A ZPA-P é a zona de preservação que não admite nenhum tipo de uso do solo, objetivando manter a qualidade e os recursos ambientais existentes e recuperar eventuais degradações ambientais ocorridas.

Art. 47 – Deverão ser implementados na ZPA-P, planos e ações de recuperação ambiental das áreas, para restabelecimento do equilíbrio dos ecossistemas lá encontrados.

CAPÍTULO V

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

Das Categorias e Definições de Usos

Art. 48 – São as seguintes as categorias de uso do solo:

I – habitacional;

II – comercial;

III – serviços;

IV – industrial;

V – institucional;

VI – mista;

C.M.P - Ira. - RJ
Processo nº 0102
Rubrica Fls 19

Art. 49 – O uso Habitacional compreende as edificações destinadas, prioritariamente, à moradia, podendo apresentar a configuração habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar horizontal e habitacional multifamiliar vertical.

Parágrafo único – Os usos habitacionais referem-se às residências unifamiliares, conjuntos de casas, condomínios de casas, prédios de apartamentos, prédios de apart-hotel e afins.

Art. 50 – O uso Comercial compreende as edificações destinadas ao abastecimento de gêneros e produtos, podendo apresentar configurações de comércio de bairro, comércio em geral e comércio de grande porte.

- 1º – Os usos do tipo comércio de bairro são as atividades comerciais destinadas a atendimento imediato da população de bairro: padarias, bares, quitandas, açougues, peixarias, mercearias, artigos de uso doméstico, armarinhos, farmácias, drogarias, bazares, bancas de jornais e revistas e outros usos semelhantes, em edificações mistas ou para uso específico.

- 2º – Os usos do tipo comércio em geral são atividades comerciais em geral, incluindo lojas especializadas de todo tipo, livrarias, papelarias, butiques, lanchonetes, pastelarias, sorveterias, perfumarias, floriculturas, supermercados, instrumentos musicais, tintas, lojas de ferragens, materiais de construção, produtos agropecuários, depósitos de gás GLP, concessionárias de veículos, lojas de móveis, artefatos em geral e pneus, em edificações mistas ou para uso específico.

- 3º – Os usos do tipo comércio de grande porte são atividades comerciais e atacadistas que, pelo seu porte, dimensões e geração de tráfego, exijam localização planejada, incluindo depósitos em geral, armazéns, frigoríficos, e hipermercados.

Art. 51 – O uso de Serviços compreende as edificações destinadas às atividades de atendimento e prestação de serviços à população, podendo apresentar configurações de serviços de bairro, serviços em geral e serviços de grande porte.

- 1º – Os usos do tipo serviços de bairro são atividades de serviços para atendimento à população do bairro, tais como barbearias, salões de beleza, costureiras, alfaiates, sapateiros, consultórios médicos e odontológicos, escritórios de profissionais liberais, locadoras, chaveiros, copiadoras, academias de ginástica e de lutas em geral, consertos em geral, eletricistas, encanadores e afins.

- 2º – Os usos do tipo serviços em geral são atividades para atendimento da população em geral, incluindo escritórios de firmas comerciais, tinturarias (não industriais) pintura de placas, restaurantes, oficinas mecânicas, postos de gasolina, bicicletarias, agências bancárias, clínicas médicas, odontológicas e veterinárias; lavanderias, salões de festas, bufês, 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.

- 3º – Para o licenciamento dos usos de oficina mecânica em geral, bicicletaria e agência de veículos, será necessário que o local tenha capacidade de abrigar os equipamentos e os veículos dentro do estabelecimento, sendo vedada a permissão para estacionamento dos mesmos fora da área licenciada para a prestação do serviço.

- 4º – Os usos do tipo serviços de grande porte são atividades de serviços que, pelo seu porte, dimensões e geração de tráfego, exijam localização planejada como: locação de máquinas e equipamentos, garagens de ônibus urbanos e interurbanos, terminais de carga, depósitos de transportadoras, garagem de frota de caminhões, garagem de frota de táxi, aluguel de equipamentos de grande porte.

Art. 52 – O uso Industrial compreende as edificações destinadas às atividades industriais de produção e logística de bens manufaturados, podendo apresentar configurações de indústria em geral e indústria de grande porte.

- 1º – Os usos do tipo indústria em geral são atividades industriais localizadas em edificações de uso exclusivamente industrial, para fabricação de produtos, tais como:

a) mobiliário, artigos de colchoaria;

b) artefatos de couro, peles e similares;

c) têxteis, como, malharia, linhas, redes, artigos de cordoaria, tapeçaria, artigos de uso doméstico;

d) confecções, calçados;

e) alimentícios: refeições conservadas, conservas de frutas e legumes, doces, condimentos;

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

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

h) laticínios;

i) serralheria;

j) serraria.

- 2º – Os usos do tipo indústria de grande porte são atividades industriais localizadas em edificações de uso exclusivamente industrial, com ocupação de área extensa, para fabricação de produtos, com impacto ambiental controlado e mitigado, tais como:

a) minerais não metálicos: telhas, tijolos, azulejos, manilhas;

b) metalúrgicos;

c) mecânicos;

d) elétricos e de comunicações;

e) químicos e plásticos;

f) madeireiros;

g) diversos: bebidas, borracha, papel, perfumaria, sabões e velas, rações animais, torrefação, fumo e similares;

h) extrativos: quando a extração necessite ser instaladas junto ao local de exploração da matéria-prima, tais como; pedreiras, areeiras, saibreiras, caieiras e outras.

Art. 53 – O uso Institucional compreende as edificações destinadas ao provimento de serviços de educação, saúde, lazer, transporte, culto religioso e serviços da administração pública, podendo apresentar configurações de institucional de bairro, institucional em geral e institucional de grande porte.

C.M.P - Pira. - RJ
Processo nº 0822
Rubrica Fls 19

- 1º – Os usos do tipo institucional de bairro são instalações e edificações, de pequeno porte, com atividades de educação, lazer e recreação, culto religioso, parques infantis, bibliotecas, escolas, quadras, creches, associações beneficentes, associações de moradores, postos de saúde.

- 2º – Os usos do tipo institucional em geral são instalações e edificações, de médio porte, com atividades de educação, lazer, esporte e recreação, culto religioso, associações religiosas e sociais, clínicas de saúde, asilos, orfanatos, associações e fundações científicas, organizações associativas de profissionais, sindicatos, estabelecimentos da administração pública.

- 3º – Os usos institucionais de grande porte são instalações e edificações que, pelo seu porte, dimensões e geração de tráfego, exijam localização planejada como hospitais gerais e especializados, estádios, campos de pouso, aeroportos, terminais rodoviários, estações ferroviárias, casas de detenção.

- 4º – As atividades caracterizadoras dos usos institucionais são de natureza exemplificativa e em caso de atividade não listada a decisão de enquadramento do tipo de uso caberá à Prefeitura Municipal de Piraí.

Art. 54 – O uso Misto compreende as edificações que são compostas pelo uso habitacional e, pelo menos, um outro uso, o qual poderá ser comercial ou de serviços.

SEÇÃO II

Da Classificação dos Usos

Art. 55 – De acordo com a zona de uso em que esteja situado um lote, com ou sem edificação, seu uso fica classificado em um dos seguintes casos:

I – Uso Adequado: quando se enquadrar nas categorias e definições de uso estabelecidas para a zona;

II – Uso Adequado com Restrições: quando, apesar de não se enquadrar fielmente nas categorias e definições de uso estabelecidas para a zona, não oferecer prejuízo para a zona urbana, desde que cumpra determinadas exigências feitas pela Prefeitura Municipal;

III – Uso Inadequado: quando não se enquadrar nas categorias e definições de uso estabelecidas para a zona;

Parágrafo único - A classificação dos usos, segundo a zona de uso a que se refere o presente artigo, consta do quadro II, que faz parte integrante da presente lei.

Art. 56 – 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 permitida qualquer ampliação da ocupação e do aproveitamento da área do lote.

- 2o - Para a constituição de nova atividade de uso adequado no lote será necessária a extinção completa da atividade tolerada.

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

Art. 57 – No prazo de 06 (seis) meses contados a partir da data de vigência da presente, será editada Lei com o anexo referente a delimitação pormenorizada das macrozonas e zonas.

Parágrafo único – No decorrer do prazo previsto acima, será nomeada Comissão por Decreto do Poder Executivo para deliberar sobre os projetos que demandarem exame dos limites das zonas estabelecidas.

Art. 58 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59 - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ, em 19 de dezembro de 2011.

ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA

Prefeito Municipal

Este texto não substitui o original publicado no Informativo Oficial do Município de Piraí.

---

registrado em: Legislação (/leis-complementares) , Leis Complementares (/leis-complementares) ,
Leis Complementares 2011 (/leis-complementares/leis-complementares-2011)

Assunto(s):

Zoneamento (/zoneamento)

---

^ Voltar para o topo

C.M.P - Piraí - RJ
Processo nº 0189/2
Rubrica Fls 20

Voltar para o topo

Endereço: Praça Getúlio Vargas, s/n°, Centro, Piraí - RJ - 27.175-000
Telefones: (24) 2431 9950
Atendimento: Segunda a sexta-feira de 08h às 17h
E-mail: ouvidoria@pirai.rj.gov.br