Vigência a partir de **30 de Novembro de 2021**.
Dada por Lei Complementar nº 90, de 30 de novembro de 2021

LEI COMPLEMENTAR Nº 49, DE 06-12-2006

Dispõe sobre o Zoneamento e o Uso do Solo no Perímetro Urbano, na sede do Município de Barra Mansa.

TÍTULO I
ZONEAMENTO URBANO

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º. O Zoneamento Urbano e as consequentes intenções de ocupação e uso do solo, no perímetro urbano do distrito sede do Município de Barra Mansa serão regidos pelos dispositivos contidos nesta Lei e nos Anexos a ela integrados.

§ 1º Para fins de zoneamento e critérios de uso do solo, obedecendo ao disposto no macrozoneamento definido na Lei da Política de Desenvolvimento Urbano de Barra Mansa - LC nº 48 de 6 de dezembro de 2006, define esta lei a composição básica do espaço do Distrito Sede, dividido em Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rururbana.

§ 2º As Áreas Urbanas, de Expansão Urbana e Rururbanas são aquelas constantes no Mapa 01 do Plano Diretor – Do Macrozoneamento – e correspondem aos polígonos que, demarcados em planta, serão descritos em suas características e limites em decreto regulamentador.

§ 3º As Áreas de Expansão Urbana Qualificadora, as Áreas Rururbanas, a Área Industrial e Tecnológica e o Setor Especial no Entorno da Área de Relevante Interesse Ecológico da Cicuta – ARIE CICUTA, serão objeto de Planos Urbanísticos Específicos, como definido nos artigos 19, 20 e 23, do Título II, Capítulo II da Lei da Política de Desenvolvimento Urbano – LC Nº.: 48 de 6 de dezembro de 2006

§ 4º A Área de Expansão Urbana Qualificadora, a Área Industrial e Tecnológica e o Setor Especial no Entorno da ARIE CICUTA, por envolverem partes importantes do Território Municipal, na Bacia do Rio Bananal e na Bacia do Rio Brandão, ambos configurando aspectos de compatibilização de ocupação urbana e prioridades de preservação ambiental, serão desenvolvidos no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da publicação desta lei.

Art. 2º. A Lei de Zoneamento e Uso do Solo no perímetro Urbano da Cidade de Barra Mansa tem por objetivos:

I – estabelecer normativas e critérios que propiciem a gestão urbana e ambiental, no âmbito da cidade, na relação estabelecida entre a legislação, os mapas de referências e os fatos urbanos;

II – estabelecer as funções sociais do solo, no perímetro urbano, atendendo as diversidades existentes na cidade, que diferenciados entre si, complementam-se no espaço, através das intencionalidades expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;

III – estabelecer, através do uso do solo, os princípios gerais e o desenho básico da mobilidade urbana, referenciando sistemas viários estruturantes, acessos, conexões e funcionalidades entre as partes da cidade.

Art. 3º. As edificações, obras e atividades, particulares e públicas, ficam sujeitas ao disposto nesta lei.

§ 1º Todas as edificações, obras e atividades estão sujeitas ao licenciamento da Prefeitura Municipal de Barra Mansa.

§ 2º O Artigo 15 desta Lei, registra o glossário necessário à sua aplicação, adotando-se os conceitos e definições dos termos nela contidos.

CAPÍTULO II
Das Descrições Básicas das Zona

Seção I
Das Zonas e Setores no Perímetro Urbano

Subseção I
Macrozona Corredor do Rio Paraíba do Sul

Art. 4º. A Macrozona Corredor do Rio Paraíba do Sul, definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, no Art. 14, Seção I, Capítulo II, Título II, é delimitada a partir da estratégia de recuperação da orla do Rio Paraíba do Sul e sua reinserção na paisagem urbana, subdividindo-se em 4 zonas, com as seguintes descrições básicas:

I – Zona Área Central – ZAC: É a parte da cidade com maior diversidade e com usos mais intensivos, próprios da área urbana central. É identificada como área de revitalização urbana, onde se pretende evidenciar, recuperar e valorizar as suas ambiências e paisagens, tendo como preceitos básicos a preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, a reabilitação da área central de comércio e serviços e a recuperação das margens do Rio Paraíba do Sul. A Zona Central conterá, sobreposto ao critério de Zoneamento, o perímetro do conjunto arquitetônico formado pelos seus objetos históricos, culturais e vernaculares.

II – Zona Vilas do Paraíba 1 – ZVP1: Abrange partes da Cidade situadas ao longo do Rio Paraíba do Sul, nos Bairros Saudade, Vila Maria, Bom Pastor, Vila Brígida, Vila Nova e Vista Alegre, de ocupação sedimentada e que deverão articular-se em torno da centralidade de Vila Nova. As partes da cidade abrangida pela Zona em questão buscarão uma densidade e padrão edilício médio e a valorização dos espaços da orla do Rio Paraíba do Sul.

III – Zona Vilas do Paraíba 2 – ZVP2: Na margem direita do Rio, caracteriza–se pela orla livre de ocupação e, portanto oferecendo os atrativos de paisagem. Na margem esquerda do Rio, ao longo da Av. Presidente Kennedy, abre espaços para os usos mistos incluindo a habitação e, com prioridade para a recuperação e acessibilidade à orla do Paraíba do Sul, quando possível.

IV – Zona Sergio Braga – ZSB: Parte da cidade ao longo da Via Sergio Braga, principal corredor funcional entre Barra Mansa e Volta Redonda, onde se promoverá o desenvolvimento da cidade observando uma agenda ambiental acordada entre a Municipalidade e as Operadoras Ferroviárias MRS e FCA, e entre a Municipalidade e a Metalúrgica Saint Gobain, tendo por objetivo a requalificação do Rio Paraíba do Sul, a duplicação da Via Sérgio Braga e as aberturas necessárias à expansão urbana e as articulações com as demais partes urbanas do Município situados à leste de seu território.

Parágrafo único As zonas componentes da Macrozona Corredor do Rio Paraíba do Sul serão objeto de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por Legislação Específica, na forma determinada pela Lei Complementar nº 45 de 07 de junho de 2006 e pelo Estatuto da Cidade.

Subseção II
Macrozona Novas Centralidades

Art. 5º. Objetiva a instalação e incentivo às novas centralidades urbanas, incorporando a cidade a uma reestruturação urbana policêntrica, reduzindo o processo de dispersão e estruturando periferias às subcentralidades equipadas. As Macrozonas Novas Centralidades, definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 15, Seção I, Capítulo II, Título II, é parte importante nas intenções vinculadas à mobilidade da cidade e subdivide-se nas seguintes zonas:

– Zona Nova Centralidade Boa Sorte - ZNC1 Boa Sorte

I – ZNC1 Zona Nova Centralidade Santa Clara - ZNC1 Santa Clara Zona Nova Centralidade Vila Nova - ZNC1 Vila Nova

II – ZNC2 Zona Nova Centralidade Boa Vista - ZNC2 Boa Vista

§ 1º As Zonas Novas Centralidades em Boa Sorte, Santa Clara e Vila Nova adotarão legislação comum, vinculada ao uso do solo e prioridades edilícias.

§ 2º A Zona Nova Centralidade Boa Vista, diferencia-se das demais Zonas Novas Centralidades, por abrigar grandes equipamentos privados, de alcance regional.

Subseção III
Macrozona Bairros Sustentáveis

Art. 6º. A Macrozona Bairros Sustentáveis, definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 16, Seção I, Capítulo II, Título II, tem o objetivo de regular parcelas preponderantes da cidade ao uso misto, abrindo novos espaços para a economia urbana de pequeno porte, comércio e serviços ampliando as iniciativas de prosperidade dos cidadãos e recuperação dos sistemas ecológicos. Estabelece ainda um reconhecimento das necessidades das novas conexões viárias entre bairros e partes da cidade, reforçando suas importâncias estruturais no contexto das ocupações orgânicas, registradas em Barra Mansa. A Macrozona Bairros Sustentáveis divide-se em 2 (duas) zonas, como se segue:

I – Zona Sustentável Padrão – ZSP;

II – Zona de Interligação Urbana – ZIU;

Parágrafo único As Zonas de Interligação Urbana, demarcadas no mapa de Zoneamento e Uso do Solo, serão posteriormente regulamentadas segundo as possibilidades oferecidas por cada situação, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, após deliberação do Conselho da Cidade.

Subseção IV
Macrozona Bairros Residenciais

Art. 7º. A Macrozona Bairros Residenciais, definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 17, Seção I, Capítulo II, Título II, caracteriza-se pelas parcelas urbanas de uso predominantemente residencial, de baixa densidade, uni e multifamiliar. Condicionada pela geomorfologia local, é delimitada por áreas de proteção paisagística ou de reflorestamento. Para os Bairros Residenciais foram definidos Zoneamentos, como se segue:

– Zona Predominantemente Residencial Santa Rosa - ZPR1 Santa Rosa

I – ZPR1 Zona Predominantemente Residencial Fátima - ZPR1 Fátima Zona

– Predominantemente Residencial Verbo Divino - ZPR1 Verbo Divino

– Zona Predominantemente Residencial Jardim Alice - ZPR1 Jardim Alice

II – ZPR2 Zona Predominantemente Residencial - Morada da Granja - ZPR2 Morada da Granja

Subseção V
Macrozona Corredor da Rodovia Presidente Dutra

Art. 8º. Esta Macrozona definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 18, Seção I, Capítulo II, Título II, caracteriza-se pela incorporação ao processo de produção urbana, do trecho da Rodovia Federal Presidente Dutra que atravessa o Município de Barra Mansa, propondo a sua utilização e qualificação paisagística, segundo os seguintes critérios e Zonas:

I – Zona Corredor Rodoviário 1 – ZCR1 – Paisagem Natural, caracterizada como a faixa lindeira à Rodovia propícia ao reflorestamento paisagístico e que se constituirá na característica predominante de uso na macrozona.

II – Zona Corredor Rodoviário 2– ZCR2 – Micro Pólos Empresariais, onde estão instalados ou se instalarão empreendimentos empresariais e produtivos.

Subseção VI
Macrozona Expansão Urbana Qualificadora

Art. 9º. A Macrozona Expansão Urbana Qualificadora, é definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 19, Seção I, Capítulo II, Título II.

§ 1º A Macrozona Expansão Urbana Qualificadora será objeto de Planejamento Urbanístico Específico, que identificará usos, densidades, sistema viário básico, salvaguardas de proteção adequadas à Bacia do Rio Bananal e a Área de Proteção Ambiental da Floresta do Cafundó, objeto do Decreto Municipal nº 4579, de 9 de junho de 2005.

§ 2º A regulamentação da Macrozona Expansão Urbana Qualificadora será feita após o planejamento específico citado no parágrafo anterior, objeto de Decreto que se incorporará a esta Lei de Zoneamento e Uso do Solo, ouvido o Conselho da Cidade de Barra Mansa e o Conselho Municipal de Meio Ambiente, e será desenvolvida obedecendo ao prazo disposto no Artigo 1º, §4º desta Lei.

Subseção VII
Macrozona Rururbanos

Art. 10. Esta Macrozona, definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 20, Seção I, Capítulo II, Título II, é caracterizada pela intenção de uso de baixa densidade residencial e elevado nível de sustentabilidade, em relação ao espaço natural e com ênfase na preservação dos sistemas hídricos.

§ 1º A macrozona de áreas rurourbanas não compreendem empreendimentos industriais ou de quaisquer natureza que gerem risco ambiental, a preservação de recursos hídricos e a incolumidade da população local.

Parágrafo Segundo A Macrozona de Áreas Rurubanas, definida na área de planejamento da Sub Bacia do Rio Bocaina e seus tributários, será objeto de Plano Urbanístico Específico, que possibilitará a avaliação e a definição detalhada das intenções contidas neste artigo.

Subseção VIII
Macrozona Corredores de Acesso

Art. 11. Esta Macrozona, definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 21, Seção I, Capítulo II, Título II, caracterizada pelos corredores de acesso e ligação entre a Rodovia Presidente Dutra e o Centro da

Cidade e assumindo trechos da Variante da BR 393 – Rodovia Lúcio Meira e da RJ 155 – Rodovia Saturnino Braga, são passíveis de processos de renovação e adensamento, com atividades mistas em escalas local e de bairro, buscando ponderar os fluxos de mobilidade. São sete os corredores de acesso, correspondendo às seguintes Zonas;

I – ZCA – Corredor Variante Leste;

II – ZCA – Corredor Boa Vista / Barbará;

III – ZCA – Corredor Boa Sorte / Estamparia;

IV – ZCA – Corredor Monte Cristo / Centro;

V – ZCA – Corredor Cotiara / Centro;

VI – ZCA – Corredor Bocaininha / Saudade;

VII – ZCA – Corredor Monte Cristo / Santa Clara.

§ 1º A Zona Corredor de Acesso-ZCA, restringe a sua abrangência aos lotes, terrenos e áreas fronteiras às artérias e vias que configuram o corredor intencionado – por vezes binários – e aos terrenos que confrontam-se a estes, nas vias perpendiculares ao corredor.

§ 2º Os casos que terão caráter de especificidade, serão regulados por portaria pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, após deliberação do Conselho da Cidade.

Subseção IX
Macrozona Industrial e Tecnológica

Art. 12. Macrozona definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no seu Art. 22, Seção I, Capítulo II, Título II, e caracterizada pela intenção de uso industrial, de caráter estratégico, será objeto de Plano Urbanístico Específico, que possibilitará a avaliação e a definição detalhada das intenções contidas neste artigo.

Subseção X
Dos Setores Especiais

Art. 13. Complementam as Zonas e Macrozonas citadas no Título I desta Lei, os Setores Especiais, que permeiam o espaço intraurbano, dão unidade ao conjunto e expandem o interesse de planejamento e Gestão Municipal, como dispostos;

I – Setores Especial de Vias Coletoras – SEVC;

II – Setor Especial de Recuperação e Proteção de Paisagem - SERP;

III – Setor Especial do Entorno da Cicuta – SEEC;

IV – Setor Especial Unidades Urbanas Isoladas – SEUI.

§ 1º O Setor Especial do Entorno da Cicuta – SEEC, será objeto de Planejamento Urbanístico Específico, que identificará usos, densidades, sistema viário e acessibilidades a área através do território barramansense, e análise das circunstâncias físicoterritoriais mais detalhadas, observando as seguintes recomendações e critérios:

I – estabelecer, junto ao Perímetro da ARIE Cicuta, faixa compatível com a necessidade de preservação da ARIE, caracterizando-a como uma Zona de Amortecimento, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 9985/2000 – Lei do Sistema Nacional das Unidades de Conservação – SNUC;

II – estabelecer mecanismos de reflorestamento da Zona de Amortecimento e resguardar a continuidade dos remanescentes florestais existentes na Região, configurando-os como corredores ecológicos e vinculando-os à ARIE CICUTA;

III – definir a preservação adequada ao sistema hidrológico existente, vinculado à Bacia do Rio Brandão e seus afluentes, demarcando as Áreas de Preservação Permanentes - APPs – definidas nas Legislações Federais pertinentes, e considerando o Rio Brandão como o articulador hídrico imprescindível à biota Floresta da Cicuta;

IV – propor áreas de ocupação e parcelamento, objetos de baixa e média densidade e, com cuidados ambientais específicos e soluções específicas em relação a infraestrutura de saneamento;

V – estabelecer os critérios de acessibilidade e sistema viário estruturador das intencionalidades relativas às ocupações da área através do território de Barra Mansa, integrando a área ao conjunto municipal.

§ 2º A proposta referente ao Setor Especial do Entorno da Cicuta necessariamente será elaborada com a participação consorciada entre a Prefeitura Municipal de Barra Mansa e os proprietários das áreas, dentro do prazo estabelecido no parágrafo 4º do Artigo 1º desta Lei.

§ 3º O Setor Especial Unidades Urbanas Isoladas - SEUI - corresponde a áreas residenciais resultantes de processos de loteamentos e parcelamentos isolados do contexto urbano principal, grupo no qual se inserem as localidades de Pombal

e Jardim Alvorada, para o qual se estabelecerão usos do solo compatíveis, limitando-se em todos os casos a sua expansão urbana.

§ 4º O Setor Especial de Recuperação e Proteção da Paisagem – SERP, só será objeto de ocupação quando o terreno possuir declividade inferior a 13,5º (30%) se inserido na Macrozona Bairros Sustentáveis e, com declividade até 45º (100%) quando inserido na Macrozona Bairros Residenciais, sendo obrigatório nestes casos a construção de obras de contenção, conforme recomendação da Lei Federal nº6766/79.

Art. 14. Os loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal em áreas com declividade maior que 45º ou de interesse ambiental no entorno de Unidades de Conservação não implantados, parcialmente implantados ou não aceitos pela municipalidade, serão reanalisados e poderão ter seu registro de aprovação cancelados por esta Lei.

§ 1º Os Loteadores, caso tenham comercializado lotes no plano de parcelamento e urbanização não implantado, sofrerão a competente ação prevista na Lei Federal nº:6766/79 e suas atualizações ou aquela que a substituir.

§ 2º Este Artigo será regulamentado pela municipalidade, em razão das peculiaridades da informalidade local, atendidas as dimensões jurídicas dos procedimentos e ouvido o Conselho da Cidade.

TÍTULO II
DO REGIME URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
Dos Conceitos e Definições

Art. 15. Para os efeitos de interpretação desta Lei, foram adotados os seguintes conceitos e definições, aplicáveis em todas as fases da gestão urbana:

I – Residência Unifamiliar - é a edificação destinada a servir da moradia a uma só família;

II – Residência Multifamiliar - é a edificação agrupada de forma vertical, destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas;

III – Residência Transitória - é a edificação habitacional que tem como característica o uso transitório e intermitente de suas dependências;

IV – Agrupamento Residencial - é um conjunto de edificações habitacionais, unifamiliares ou não, guardando vínculo entre as unidades ou formando um grupamento integrado, estando aí enquadradas as vilas e condomínios horizontais;

V – Setor Especial - é a parte da cidade caracterizada e definida a partir de um fator condicionante e cuja implantação, recuperação ou manutenção exija da Administração Pública uma atenção específica;

VI – Comércio – é a atividade na qual fica caracterizada a atividade de compra e venda, estabelecendo a forma de circulação das mercadorias;

VII – Comércio e Serviço de Vizinhança – é a atividade de pequeno porte, não incômoda, destinada a atender a circunvizinhança, exercida inclusive nas próprias residências, por seus usuários ou proprietários;

VIII – Comércio e Serviço Local – é a atividade de bairro, não incomoda, de utilização imediata ou intermitente, que atende uma zona de influência maior do que a simples vizinhança;

IX – Comércio e Serviços Gerais – é a atividade que, por suas características está destinada a atender a conjuntos de bairros ou a toda a cidade e que necessitará, eventualmente, de áreas específicas de apoio, como estacionamento ou equipamentos especiais;

X – Comércio e Serviços Especiais – é a atividade de qualquer porte, cujas características lhe conferem peculiaridade e tratamento diferenciado segundo a sua natureza – instalações ou acessibilidades específicas – exemplificadamente;

XI – Serviço Coletivo – serviços públicos ou privados que atendem a conjuntos maiores da sociedade e obedecem a interesses sociais difusos;

XII – Indústria – atividade que resulta na produção de bens pela transformação de materiais de insumo;

XIII – Indústria Caseira – é a atividade industrial de pequeno porte, não incômoda e não poluente, inscrita no contexto urbano e eventualmente abrigada na própria habitação e que disponha de até 6 (seis) pessoas trabalhando no local;

XIV – Indústria Pequena – é a atividade industrial formal, de pequeno porte, não incômoda e não poluente, envolvendo até 15 (quinze) pessoas trabalhando no local;

XV – Indústria Média – é a atividade industrial formal, de médio porte, necessariamente incluída nas Normas e Licenciamentos Ambientais junto aos órgãos Estaduais, que abriguem até 70 pessoas trabalhando no local;

XVI – Indústria Especial – é a atividade industrial formal, de grande porte, necessariamente incluída nas Normas e Licenciamentos Ambientais junto aos órgãos Estaduais, que abriguem um número superior a 70 pessoas trabalhando no

local;

XVII – Afastamento – é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias de lote onde ela se situa;

XVIII – Coeficiente de Aproveitamento – é o índice urbanístico pelo qual se correlacionam a área total construída com a área do lote em questão;

XIX – Faixa de Drenagem – é a faixa de terra, de largura variável, "non aedificandi", destinada a garantir a integridade e o escoamento das águas;

XX – Área de Servidão – é a faixa de largura variável, "non aedificandi", destinada a garantir a passagem de dutos de água pluvial, esgotos sanitários e tubulações de adução ou distribuição de água potável;

XXI – Lote – toda subdivisão de terra em que se realize como objeto de parcelamento ou desmembramento de áreas;

XXII – Recuo Frontal – é a distância entre a parede frontal da edificação e o alinhamento predial do logradouro, usado para fins de reserva quanto a uma possibilidade de alargamento da via pública ou para aumentar o distanciamento entre as testadas das edificações;

XXIII – Taxa de Ocupação – é a relação urbanística pela qual se correlacionam a área total de projeção da construção com a área do lote em questão;

XXIV – Taxa de Permeabilidade – é a relação entre a área total do terreno e a área natural permeável;

XXV – Gabarito – é o número máximo de pavimentos, computado a partir da cota mais elevada do passeio da via pública lindeira à frente da edificação, incluídos nele os pilotis, quando é exigido pela zona ou setor em que se inscreve a construção;

XXVI – Altura máxima específica – é a medida, em metros, de uma edificação, tomada verticalmente entre a cota da soleira e o plano horizontal correspondente ao ponto mais elevado da laje de cobertura do último pavimento;

XXVII – Gleba para novos loteamentos – é a superfície mínima de terreno exigida para propor novos loteamentos;

XXVIII – Macrozona – é cada parte do território ou área em que se inserem as diversas zonas, que ficam condicionadas a usos e indicadores compatíveis entre si;

XXIX – Zona – é cada porção da macrozona com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos diferenciados, segundo suas características;

XXX – Urbanização – toda divisão de terra onde for necessário abrir vias ou prolongar as vias existentes, e fornecer infra-estrutura específica necessária à execução de empreendimento;

XXXI – Uso – é a finalidade para a qual uma área ou edificação é destinada;

XXXII – Uso do Solo – é a função social definida pelo Plano Diretor de uma área ou lote, de acordo com a atividade ou atividades pré-estabelecidas para sua utilização;

XXXIII – Uso Adequado – é o uso compatível e estimulado em uma zona ou setor;

XXXIV – Uso Proibido – é o uso incompatível com uma determinada zona, por ser prejudicial sua convivência com os outros usos da área;

XXXV – Uso Tolerado – é o uso não estimulado, porém admitido com limitações, em uma zona ou setor;

XXXVI – Uso Sustentável – uso relacionado à iniciativa de habitabilidade e prosperidade dos cidadãos e a recuperação dos sistemas ecológicos, dentro do perímetro urbano;

XXXVII – Sustentabilidade Ecológica – admite como prioridade a recuperação da paisagem urbana, nos perímetros de reflorestamento definidos em todas as zonas e setores relacionados nesta Lei, além das APPs;

XXXVIII – Sustentabilidade Social, Econômica e Cultural – admite os usos relacionados no Anexo I – Tabela de Usos e Atividade, de ampliar os espaços urbanos reduzindo a distância entre a habitação e a oferta de serviços, comércio e equipamentos sociais e culturais básicos, entre as partes da cidade.

CAPÍTULO II
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 16. Os índices urbanísticos utilizáveis para os critérios de edificação e ocupação e a compatibilização de usos e atividades são aqueles estabelecidos no Anexo I, II e III – Tabela de Compatibilização de Uso e Atividades, Listagem das Categorias de Usos Sustentáveis e Tabela de Índices Urbanísticos da Área Urbana, respectivamente, que fazem parte da presente Lei, nas Macrozonas, Zonas e Setores Especiais.

§ 1º Na Tabela de Usos e Atividades do ANEXO II, no que diz respeito ao número mínimo de vagas para veículos, garagem ou estacionamento, quando inseridas na Zona Área Central – ZAC – sua construção será facultada ao proprietário; Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 90, de 30 de novembro de 2021.

§ 2º Caso o proprietário, na hipótese do parágrafo anterior, opte pela implantação de vagas para estacionamento de veículos, estas deverão observar o tamanho mínimo para cada vaga, conforme regulamento próprio, sendo que a área total edificada poderá ser acrescida na mesma proporção para cada vaga a ser efetivamente implantada; Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 90, de 30 de novembro de 2021.

§ 3º Na hipótese do § 1.º deste artigo, no que diz respeito às vagas destinadas a veículos de carga e descarga, estas serão regulamentadas pelo Executivo Municipal, após deliberação do Conselho da Cidade, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta Lei; Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 90, de 30 de novembro de 2021.

§ 4º Na Avenida Joaquim Leite e na Rua Domingos Mariano, a partir da esquina com a Rua José Hipólito, fica vedado o acesso a garagens e/ou estacionamento em novos empreendimentos edilícios, sejam para fins comerciais ou residenciais, salvo quando o empreendimento constar área de espera com recuo no interior do prédio, assegurando que não haja interrupção do fluxo de trânsito nas avenidas supracitadas. Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 90, de 30 de novembro de 2021.

I – Os casos excepcionais serão submetidos à aprovação do conselho do Plano Diretor e homologados pelo chefe do executivo. Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 90, de 30 de novembro de 2021.

CAPÍTULO III
DAS CLASSIFICAÇÕES DE USO

Art. 17. Para efeito da aplicação desta Lei, será observada a Tabela de Usos e Atividades, ajustada às funções sociais descritas segundo Macrozonas, Zonas e Setores, definidos no MAPA 03 – Zoneamento e Uso do Solo Urbano, com a seguinte codificação:

I – REFERENTE ÀS ZONAS E SETORES

1 Macrozona Corredor do Rio Paraíba do Sul:
- A Zona Areal Central - ZAC
- B Zona Vilas do Paraíba 1 - ZVP1
- C Zona Vilas do Paraíba 2 - ZVP2
- D Zona Sérgio Braga - ZSB

2 Macrozona Novas Centralidades:
- A Zona Nova Centralidade 1 - ZNC1 (Boa Sorte, Santa Clara e Vila Nova)
- B Zona Nova Centralidade 2 - ZNC2 (Boa Vista)

3 Macrozona Bairros Sustentáveis:
- A Zona Sustentável Padrão – ZSP
- B Zona de Interligação Urbana – ZIU

4 Macrozona Bairros Residenciais:
- A Zona Predominantemente Residencial 1 – ZPR1 (Santa Rosa, Bairro de Fátima, Verbo Divino, Jardim Alice)
- B Zona Predominantemente Residencial 2 - ZPR2 (Morada da Granja)

5 Macrozona Corredor da Rodovia Presidente Dutra:
- A Zona Corredor Rodoviário 1 - ZCR 1 (Paisagem Natural)
- B Zona Corredor Rodoviário 2 - ZCR 2 (Micro Pólos Empresarias)

6 Macrozona Corredor de Acesso:
- A Zona Corredor de Acesso – ZCA (Variante Leste, Boa Vista / Bárbara, Boa Sorte / Estamparia, Monte Cristo / Centro, Cotiara / Centro, Bocaininha / Saudade e Monte Cristo / Santa Clara)

7 Setores Especiais:
- A Setor Especial de Vias Coletoras – SEVC
- B Setor Especial de Recuperação e Proteção da Paisagem - SERP
- C Setor Especial do Entorno Cicuta - SEEC
- D Setor Especial Unidades Urbanas Isoladas - SEUI

II – REFERENTE AO USO DO SOLO

1 Uso Residencial:
- A Residencial Unifamiliar - R1
- B Residencial Multifamiliar - R2
- C Agrupamento Residencial - R3

1 Uso Sustentável:
- A Sustentabilidade Social, Econômica e Cultural – S1
- B Sustentabilidade Ecológica - S2

3 Uso Comercial:
- A Comércio de Vizinhança - C1
- B Comércio Local - C2

C Comércio Geral - C3

D Comércio Especial - C4

4 Uso Serviços:

A Serviço Pessoal - S1

B Serviço Local - S2

C Serviço Geral - S3

D Serviço Especial - S4

5 Uso Industrial:

A Industrias de Transformação I - Caseira / Pequena - I1

B Industrias de Transformação II - Média - I2

C Industrias de Transformação III - Especiais - I3

6 Uso Serviços Coletivos:

A Serviços Coletivos Local - SC1

B Serviços Coletivos Especial - SC2

§ 1º As atividades atribuídas a cada uso estão dispostas na Tabela de Uso e Atividades, Anexo II, e tem por base os conceitos atribuídos a cada Zona ou Setor, podendo ser complementada por Decreto Regulamentador, com base nos estudos desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ouvido o Conselho da Cidade de Barra Mansa.

§ 2º Para efeito de Classificação, os Hotéis Residenciais e Apart Hotéis estão incluídos nas situações R3 e S3, simultaneamente.

Art. 18. Quanto à adequação dos usos estabelecidos para cada zona, as atividades se classificam, como se segue:

I – Uso Adequado – A

II – Uso Tolerado – T

III – Uso Proibido – P

§ 1º Os usos considerados proibidos em qualquer Zona ou Setor, não são passíveis de recursos, visando sua adequação à Tabela de Usos e Atividades.

§ 2º O uso proibido somente será tolerado quando a sua existência regular tenha se dado em data anterior à publicação desta Lei, comprovada mediante documento expedido pela Prefeitura Municipal, e se condicionará às seguintes disposições:

I – não será admitida a substituição do uso proibido, tolerado a título precário, por qualquer outro uso proibido;

II – não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou no aproveitamento do solo, permitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos;

III – o uso proibido, para ser tolerado a título precário, deverá adequar-se aos níveis de ruído e de poluição ambiental exigível para a zona em que esteja localizado, bem como obedecer aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente;

IV – a tolerância a título precário ficará ainda condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais eventualmente em atraso que incidam sobre o imóvel e a atividade objeto da tolerância;

V – serão tolerados também os imóveis já existentes, que apresentem índices urbanísticos em desacordo com esta Lei. Contudo, qualquer projeto de ampliação deverá demonstrar o enquadramento global do conjunto resultante nos dispositivos constantes das Tabelas anexas.

Art. 19. Serão estabelecidas por ato do órgão competente as normas aplicáveis às diferentes zonas de uso, pertinentes a:

I – limite máximo de tolerância para níveis de ruídos, de vibrações e de poluição das águas e do ar;

II – processos e dispositivos de medição e fiscalização dos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição das águas e do ar;

III – processos e dispositivos de tratamento de resíduos lançados no ar ou em cursos de água, lagos, represas ou açudes.

TÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS DE ALTERAÇÃO DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 20. A Prefeitura Municipal de Barra Mansa, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente regulamentará a presente Lei, ad referendum do Conselho da Cidade.

Art. 21. As iniciativas pertinentes à reformulação das normas da presente Lei poderão ser apresentadas às Autoridades Municipais pelas Associações de Moradores, sediadas no local onde se pretende a modificação.

Art. 22. A proposta de modificação total ou parcial da lei observará os critérios seguintes de procedimento:

I – PROJETO SETORIAL, no qual o poder público ou toda pessoa ou grupo de pessoas que em seu conjunto sejam titulares de domínio de parcelas contíguas cujas superfícies somadas alcancem 10.000m², poderão solicitar o regulamento de normas urbanísticas especiais para a mesma dentro dos critérios de uma operação consorciada. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente elaborará normas especiais que, partindo da proposta apresentada, garantam a coerência com a política urbana global ouvido o Conselho da Cidade de Barra Mansa.

II – PLANO DE BAIRRO, pelo qual as Associações de Moradores poderão solicitar a reconsideração dos regimes urbanísticos estabelecidos para seu Bairro. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente elaborará normas especiais que, partindo da proposta, buscarão analisar a sua coerência com a política urbana global, divulgando a proposta amplamente a fim de serem conhecidas pela comunidade. Será convocada posteriormente, uma Audiência Pública onde poderão comparecer a Associação de Bairro e as Associações de Moradores dos Bairros limítrofes, a fim de expressar suas opiniões, lavrando-se uma Ata, que juntamente com a proposta final, será encaminhada à consideração do Conselho da Cidade e, se aprovada, à Câmara Municipal.

Art. 23. A Lei de Zoneamento e Uso do Solo como um todo será reavaliada no prazo máximo de 10 (dez) anos, a contar da data da sua aprovação.

TÍTULO IV
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24. Nenhuma edificação, reforma ou demolição poderá ser efetuada sem prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

Art. 25. O não cumprimento das disposições desta Lei será passível de multa de 200 UFM a 1.457.000 UFM, fixada pela autoridade competente, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.

§ 1º Na fixação do valor inicial da multa, a autoridade competente levará em consideração a natureza e a gravidade da infração.

§ 2º A reincidência será cominada com o dobro do valor inicial da multa, tantas vezes até atingir seu limite máximo previsto no caput deste artigo.

§ 3º O valor da multa prevista no caput deste artigo será corrigido periodicamente, pelos mesmos índices utilizados na correção dos tributos municipais.

§ 4º Os critérios gerais para fixação de multas serão regulamentados pela Prefeitura Municipal.

Art. 26. As empresas em atividade no Município, que estejam operando sem Autorização Definitiva, terão prazo de 12 meses para promoverem a sua regularização, desde que satisfeitas as exigências estabelecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, instituídas pelas Leis do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Barra Mansa.

Parágrafo único O descumprimento ao caput deste Artigo, poderá acarretar em sanções e na suspensão do alvará de funcionamento da empresa, por prazo indeterminado.

Art. 27. As normas vigentes referentes às Leis Complementares nº 007/92, 008/92 e 010/92, pertinentes respectivamente ao Parcelamento do Solo Urbano, ao Código de Edificações e ao Patrimônio Histórico, permanecerão em vigor, naquilo que não conflitarem com esta lei e as demais que compõem a Política de Desenvolvimento Urbano de Barra Mansa.

Parágrafo único As leis citadas no caput deste artigo deverão ser atualizadas num prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Os projetos de construção aprovados até a data de publicação desta Lei deverão ser iniciados no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade da Autorização.

Art. 29. Os casos omissos nesta Lei serão decididos, mediante parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, após deliberação do Conselho da Cidade de Barra Mansa.

§ 1º A Tabela de Compatibilização de Usos e Atividades e a Tabela de Índices, em anexo a esta lei, poderão ser objeto de análises periódicas, a cada 3 (três) meses, buscando aferir e dimensionar a sua efetividade e, qualquer modificação sugerida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente será devidamente deliberada pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Os limites das zonas e setores explicitados nesta lei poderão eventualmente sofre correções e ajustes de limites, observadas as suas situações em detalhes e segmentos, ajustando situações como limites de propriedades e frontalidade de lotes e logradouros.

Art. 30. Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, a Lei Complementar 006, de 03 de dezembro de 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, 6 de dezembro de 2006

ROOSEVELT BRASIL FONSECA

PREFEITO

OpenAPI

Desenvolvido pelo Interlegis em software livre e aberto. Release: 3.1.163

Conteúdo e dados sob licença Creative Commons 4.0
Atribuir Fonte - Compartilhar Igual

CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
RUA REPÚBLICA DO PARAGUAI
CEP: 27310-060
OpenAPI | Site | Fale Conosco