Proc. 087/06

1

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

LEI COMPLEMENTAR Nº 46 , DE 13 DE junho DE 2006.

Ementa: Cria a Operação Urbana Consorciada Glaziou e dá outras providências.

Art. 1º - Fica criada a Operação Urbana Consorciada Glaziou, estabelecendo um programa de melhorias para parte da Área Central da Cidade na parcela compreendida entre o Rio Paraíba do Sul e a Linha Férrea, obedecendo a um perímetro definido e regulamentando os incentivos e formas para a sua requalificação .

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 2º - A Operação Urbana Glaziou, dentro dos termos da Lei Municipal Complementar nº: 45/2006, define a aplicação das Operações Urbanas Consorciadas, compreendendo um conjunto integrado de intervenções, gestão urbana e aplicação de instrumentos de administração da cidade, todos eles voltados para a re-qualificação da área delimitada coordenado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e que pretende contar com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados na condição de parceiros, no PERÍMETRO DEMARCADO no ANEXO I e conforme PROGRAMA DE OBRAS INTENCIONADAS no ANEXO II.

Parágrafo Único - A área objeto de Operação Glaziou é delimitada pelo perímetro assinalado na planta conforme **ANEXO I**, assim descrito:

"Inicia-se na margem direita do Rio Paraíba do Sul, no Ponto 1 junto à Ponte Ataulfo Pinto dos Reis, na altura aproximada do seu entroncamento com a Avenida Argemiro de Paula Coutinho, no Ponto 2, abrigando os lotes frontais entre esta e a Rua Eduardo Junqueira. Do Ponto 2 segue até o Ponto 3, na Rua Eduardo Junqueira e junto à linha férrea. Do Ponto 3, segue ao longo do limite do Pátio Ferroviário, até o entroncamento deste e da Rua Oscar da Silva Marins, alcançando o Ponto 4; deste Ponto 4, segue até o Ponto 5, ao longo do Pátio Ferroviário na altura aproximada do seu entroncamento com a rua Luis Ponce, segue até o Ponto 6, no entorno dos Galpões da Rede; deste Ponto 6, tangenciando a Rua João Chiesse Filho segue até o Ponto 7. Do Ponto 7, segue em linha pela divisa dos lotes, abrigando no Perímetro todos aqueles frontais à Travessa José Soares, até o Ponto 8, na proximidades da cabeceira da Ponte Mauá. Do Ponto 8, segue ao longo do Rio Paraíba do Sul até encontrar o ponto inicial, fechando o perímetro da Operação Urbana Glaziou, com área aproximada de

361.853,42 m² (trezentos e sessenta e um mil oitocentos e cinqüenta e três e quarenta e dois metros quadrados) e abrigando os seguintes logradouros; Travessa José Soares, Rua José Marciano dos Santos, Rua Quinze de novembro, Rua Alberto da Rocha Tavares, Avenida Sete de Setembro, Rua Demócrito de Souza Pinto, Rua Prefeito Flávio de Miranda, Rua Laércio Lamartine Esperança, Rua Anísio B. dos Santos, Rua Luiz Ponce, Rua Demerval Pimenta, Rua Oscar da Silva Marins, Rua Dr. Pinto Ribeiro, Avenida Presidente Vargas, Rua Cristóvão Leal, Rua República do Paraguay, Rua Custódio Ferreira Leite, Rua Nilo Peçanha, Rua Benedita Helena de Lima, Travessa Pedro Monteiro Chaves, Rua José Cardoso Guimarães Cotia, Rua Juiz Antônio Cianni, Rua Duque de Caxias, Rua Professor Pedro Vaz, Rua Santos Dumont, Rua M. Lustosa, Rua Argemiro de Paula Coutinho (trecho), e Rua Eduardo Junqueira (trecho) – conforme desenho contido no **ANEXO I**, desta lei."

Art.3º **-** A Operação Urbana Consorciada Glaziou tem por objetivos específicos:

I – Implementar obras de melhoria urbana, na área delimitada pelo Perímetro Glaziou, notadamente sob a expectativa das ações vinculadas ao Remanejamento e Adequação do Pátio de Manobras Ferroviário.

II – Melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros usuários e moradores, promovendo a valorização de paisagem urbana e a melhoria de infra-estrutura e a sua qualificação geral de mobilidade e equipamentos públicos e privado, do comércio e dos serviços.

III – Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerando a infra-estrutura instalada;

IV – Incentivar a preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental , no Perímetro Glaziou.

V – Ampliar e articular os espaços de uso público, revitalizar a economia e o comércio da área e implantar o Mercado Popular Municipal.

VI – Iniciar o processo de melhorias das condições urbanas de Área Central, tomando como referência as intervenções viárias que serão realizadas em função da Adequação do Pátio de Manobras Ferroviário.

VII – Reforçar a diversificação de uso da Área Central, no Perímetro Glaziou, com incentivos ao Comércio, a Habitação, a Preservação do Patrimônio Arquitetônico e a Re-qualificação dos Sistemas Viários e de áreas públicas.

VIII – Melhorar as condições de acessibilidade do Perímetro Glaziou.

IX – Incentivar a vitalidade cultural e a animação da área.

X – Fixar a presença da Gestão Urbana Ambiental municipal, no perímetro delimitado pela Operação Urbana Consorciada Glaziou.

Parágrafo Único - A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA GLAZIOU tem como Diretrizes Urbanísticas e Ambientais:

I – A complementação do Sistema Viário no Perímetro, buscando os aspectos de mobilidade interna e os aspectos de inter-funcionalidade entre a parcela da cidade vinculada a Operação Urbana e às demais partes da cidade.

II – Estímulo ao uso dos terrenos não ocupados, ou precariamente ocupados no interior do perímetro, observado caso a caso e tornando flexibilizados os critérios gerais da Gestão Urbana Ambiental às especificidades da área objeto de Operação Urbana.

III – Disciplinar o uso do transporte individual e adequar trajetos e necessidades vinculadas ao transporte coletivo. Estabelecer as complementaridades do sistema de transportes, voltados para os seus aspectos funcionais em diversos níveis e tomar como referência as oportunidades de planejamento e investimento nas obras dimensionadas pelo projeto de Remanejamento do Pátio Ferroviário.

IV – A conservação e a restauração dos edifícios de interesse histórico, buscando a qualificação dos espaços baseados na figura das Unidades de Composição definidas pela Lei Municipal 010/92, mediante instrumentos apropriadamente compensatórios.

V – A conservação e qualificação ambiental das margens do Rio Paraíba do Sul, tornando-as abertas á paisagem, elemento fundamental de Composição da Cidade, observadas o seu potencial de lazer, espaço arborizado e, neste sentido, livre de ocupações.

VI – Adequação aos objetivos desta Lei, do mobiliário urbano existente e proposto.

VII – A recuperação e a requalificação dos imóveis públicos, existente no Perímetro Glaziou.

VIII – A criação de incentivos à implantação de comércio e serviços especificamente urbanos e de suas regiões comerciais sob regimes especiais e ainda de áreas de comércio especiais, populares e que atendam aos requisitos básicos da formalidade.

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

DA OPERAÇÃO CONSORCIADA GLAZIOU

Art. 4º **-** Na área objeto da Operação Urbana Glaziou, além das disposições de caráter geral, sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, aplica-se as seguintes disposições específicas:

I - Para os usos adequados, definidos pela legislação da Área, será obedecido o Coeficiente de Aproveitamento Padrão, igual a 3 (três), conforme disposição das condições gerais de aplicação das OPERAÇÕES URBANAS, Lei Complementar nº 045/2006, sobre a área do terreno.

II - Para os usos considerados tolerados, definidos pela legislação da área, serão considerados o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 1 (um), sobre a área do terreno.

III - A Taxa de Ocupação Padrão definida para a área, no Perímetro Glaziou será de 60% (sessenta por cento), sobre o total do terreno.

IV – Os demais índices urbanísticos, notadamente os referentes às vagas compradas de garagem, serão em princípio aqueles registrados na Legislação Municipal.

V – Não serão em princípio computados, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas a cinemas, teatros, auditórios, museus e atividades culturais de modo geral e somente nestas funções.

Art. 5º – Mediante contrapartidas financeiras, e mediante iniciativa dos proprietários dos imóveis contidos no Perímetro Glaziou, poderá à Prefeitura Municipal de Barra Mansa através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, adotar e analisar propostas relativas a:

I – Modificações dos Índices Urbanísticos e de disposições contidas no código de Obras e Edificações, com a aprovação do Poder Legislativo;

II – Adotar critérios relativos a Transferências de Potencial Construtivo, de imóveis preservados, com a aprovação do Poder Legislativo;

III – Cessão onerosa de espaços aéreos e subterrâneos, resguardados os interesses públicos, com a aprovação do Poder Legislativo;

IV - Apresentação de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, com a aprovação do Poder Legislativo;

V – Regularizações de construções, reformas e aplicações executadas em desacordo com a legislação vigente, concluídas até a data da publicação desta lei, nas normativas definidas pelo Programa Morar Legal, objeto de Lei Municipal Complementar nº 044/2006.

§ 1º - O disposto neste artigo aplica-se inclusive sobre as normas estabelecidas no Artigo 3º, desta lei.

§ 2º - Não serão admitidas ampliações ou novas construções destinadas aos seguintes usos, incluídos no uso C4 – Especial, da Lei Complementar 005/92

A – Comércio Atacadista; de Produtos Alimentícios, de Material de Construção, de Produtos Perigosos inclusive de Limpeza, de Produtos Agropecuários.

B – De Serviços Especiais – Depósitos e entrepostos, Cooperativas, Garagem de Ônibus, Transportadoras, Concessionárias, comércio de atacadista, reciclagens e oficinas mecânicas ou de lanternagem, Galpões de armazenamentos.

§ 3º - Poderá ser concedido ao proponente, como contrapartida alternativa à financeira, a autorização, devidamente registrada em instrumento competente, para realizar obras e serviços de melhorias e conservação de áreas públicas, sob a orientação e projeto da Prefeitura Municipal de Barra Mansa.

§ 4º - As contrapartidas, financeira ou de prestação de serviço se darão tão somente em referência as flexibilizações que se configuram como uma exceção à legislação vigente, autorizadas por esta lei.

§ 5º - As solicitações mencionadas no Artigo 4º desta Lei Municipal e nos seus parágrafos, somente serão concedidas após análise urbanística circunstanciada e na observação dos seguintes aspectos:

I – Análise dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

II – O uso e a ocupação do solo, na vizinhança;

III – A valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis à preservar e respectivos logradouros;

IV – A articulação e o encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;

V – O enquadramento da volumetria das construções existentes e a correção dos elementos que interferirão no conjunto, como empenas e fundos dos edifícios, visando harmonizar o cenário urbano.

§ 1º - Poderá ser exigida do proponente a realização de obras de infra-estrutura necessárias à implantação do empreendimento, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo de outras contrapartidas.

prioridades supra municipais, o proponente arcará com as despesas decorrentes, inclusive aquela referente às desapropriações, resguardando-se nestes casos o interesse público, o interesse local e a integridade urbana da Cidade de Barra Mansa.

Art. 6º **-** O potencial construtivo dos terrenos contidos no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Glaziou, que forem transformados em áreas livres e verdes, destinadas ao uso coletivo, poderá ser aplicado na área remanescente do próprio terreno ou transferido para outro terreno que se situe no interior do perímetro desta Operação Urbana ou de outra Operação Urbana equivalente.

§1º - Quando o Imóvel que irá receber o potencial edificado estiver no perímetro de outra Operação Urbana, aplicam-se para os efeitos de transferência as disposições desta lei.

§ 2º - O controle da Transferência de Potencial Edificado será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, a quem caberá os estudos e a emissão referentes às CERTIDÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL.

Art. 7º **-** Para incentivar a recuperação e restauração dos imóveis enquadrados nas categorias definidas pela Seção II, da Lei Municipal 010/92, tombados ou que vierem a ser tombados pelo Município como patrimônio histórico e cultural, se contidos na Área de OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA GLAZIOU, poderá ser beneficiado com a Transferência do seu potencial construtivo, em valor plenamente equivalente, para imóveis dentro ou fora do Perímetro Glaziou, observados as seguintes condições e o artigo 34 da Lei Federal nº 10.257/2001:

I – Para imóveis que venham a ser preservados e sobre o qual se procedem aos investimentos de restauração, o Potencial Construtivo de Transferência se referenciará por um Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual a 6 (seis).

II – O potencial construtivo do imóvel preservado será calculado pela diferença de potencial construtivo do lote, considerado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e a área construída nele existente.

§ 1º - A Prefeitura Municipal aprovará a transferência de potencial construtiva correspondente ao valor referido nos incisos I e II deste artigo, após analisar seu impacto urbanístico nas imediações do terreno que as receberão, desde que o adicional de área construída não se eleve em mais de 50% (cinqüenta por cento) o coeficiente de aproveitamento permitido para área em que se situa.

§ 2º - Não serão aceitos transferências de potencial construtivo para imóveis contidos nas zonas rurais de preservação ambiental, perímetros culturais de uso exclusivamente de uso unifamiliar, a ser delimitado por Decreto Regulamentador.

§ 3º - A análise do impacto urbanístico a que se refere o § 1º, quando executado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, deverá observar os seguintes parâmetros;

1. As diretrizes constantes do Plano Diretor Municipal.

2. Os impactos urbanos causados pelo empreendimento relativo à saturação das vias publicas, a qualidade ambiental e a paisagem urbana.
3. O uso do solo e a ocupação existente no entorno e as pendências do seu desenvolvimento.

§ 4º - As diretrizes para os projetos de restauração e conservação dos imóveis considerados patrimônio histórico definidos no caput deste artigo, serão fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Cultura, cabendo a primeira à Fiscalização de Obras e o Termo de Aceite respectivo.

§ 5º - O controle da transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura no caso de imóveis incluídos no patrimônio histórico do município, cabendo a SMPUMA a expedição dos CEPACS, mediante requerimento de;

I – Declaração de Potencial Construtivo, emitido ao proprietário dos imóveis preservado.

II – Certificado de Potencial Construtivo, ao proprietário do imóvel cessionário.

Art. 8º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, 13 de junho de 2006.

ROOSEVELT BRASIL FONSECA

Prefeito

* Publicada no Boletim Notícia Oficial de 22/06/06, Edição 266.
- 2020 -