

LEI Nº 891/2010, DE 07 DE ABRIL DE 2010.

Altera dispositivo da Lei Municipal nº 647/04 de 10 de Novembro de 2004, modificando a planta 01 e o anexo II e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BARREIRAS, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

APROVOU:

Art. 1º O artigo 21 da Lei Municipal nº 647 de 10 de Novembro de 2004 passa a vigorar com a seguinte redação:

TITULO III

DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I

DA TIPOLOGIA E CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS

Art. 21 - As zonas de ocupação do solo da Cidade, concebidas em função das características, do estágio de ocupação, das restrições ambientais e das condições atuais de infraestrutura, conforme plantas 01 e 02, anexas a esta Lei, são as seguintes:

I - Zona de Ocupação Prioritária (ZOP): enquadram-se nesta categoria aquelas áreas com potencial de urbanização sub-aproveitado, com existência de grandes vazios urbanos e sistema viário e de transportes, comércios, serviços e infraestrutura básica insuficientes, que devem ser complementados para estimular a sua ocupação, subdividindo-se em:

- a) Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP 1);
- b) Zona de Ocupação Prioritária 2 (ZOP 2);
- c) Zona de Ocupação Prioritária 3 (ZOP 3).

- II - Zona de Ocupação Secundária (ZOS): enquadram-se nesta categoria aquelas áreas que, apesar de não apresentarem restrições de uso e ocupação, demandam custos maiores de implantação devido à ausência de infra-estrutura básica, subdividindo-se em:
 - a) Zona de Ocupação Secundária 1 (ZOS 1);
 - b) Zona de Ocupação Secundária 2 (ZOS 2);
 - c) Zona de Ocupação Secundária 3 (ZOS 3);
 - d) Zona de Ocupação Secundária 4 (ZOS 4).
- III - Zona de Ocupação Controlada (ZOC): caracterizada pelas áreas de elevada qualidade paisagística e de preservação ambiental, onde se pretende manter as atuais condições de ocupação, mas deverão ser restringidas as ocupações futuras em razão de limitações de ordem físico ambiental;
- IV - Zona Central (ZC): local de concentração de atividades de convergência, de animação e de convívio social e cultural, com predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços;
- V - Zona Mista (ZM): configurada como área de expansão da zona central, possuindo, atualmente, características de uso residencial, comercial, industrial de baixo caráter poluente e serviços. Subdividem-se em:
 - a) Zona Mista 1 (ZM 1);
 - b) Zona Mista 2 (ZM 2);
 - c) Zona Mista 3 (ZM 3).
- VI - Zona Residencial (ZR): áreas onde predomina a ocupação habitacional. Subdividem-se em:
 - a) Zona Residencial 1 (ZR 1);
 - b) Zona Residencial 2 (ZR 2);
 - c) Zona Residencial 3 (ZR 3);
 - d) Zona Residencial 4 (ZR 4);
 - e) Zona Residencial 5 (ZR 5);
- VII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): são áreas em condições precárias que necessitam atenção especial por parte do poder público;
- VIII - Zona de Interesse Ambiental (ZIA): são áreas com características naturais relevantes, importantes para a qualidade de vida e o bem estar das populações;
- IX - Zona Industrial (ZI): são áreas de intensificação do setor secundário e de seu apoio;

- X - Áreas Especiais (AE): são áreas que, em função de peculiaridades urbanísticas ou ambientais, serão, de acordo com o Plano Diretor Urbano e com esta Lei, objeto de diretrizes e parâmetros urbanísticos específicos, que se sobrepõem aos parâmetros das zonas a que pertencem, ou destinadas a programas e projetos de requalificação urbanística e/ou ambiental.
- XI - Zona do Centro Histórico (ZCH): caracterizada pela região ocupada desde a fundação da cidade, onde se pretende manter o patrimônio histórico, preservar as construções antigas e as atuais condições de ocupação. Nesta zona deverão ser restringidas e ordenadas as construções futuras buscando preservar as características originais de ocupação e arquitetura.

§ Único - Os parâmetros urbanísticos das zonas mencionadas nos incisos de I a XI deste artigo encontram-se no Anexo II desta Lei.

Art. 3º - Fica autorizado o parcelamento dos lotes urbanos em 50% (cinquenta por cento) de sua área, aplicável apenas aos lotes com dimensão mínima de 250 m², em todas as zonas de ocupação do solo da cidade, com exceção da zona ZOS 4.

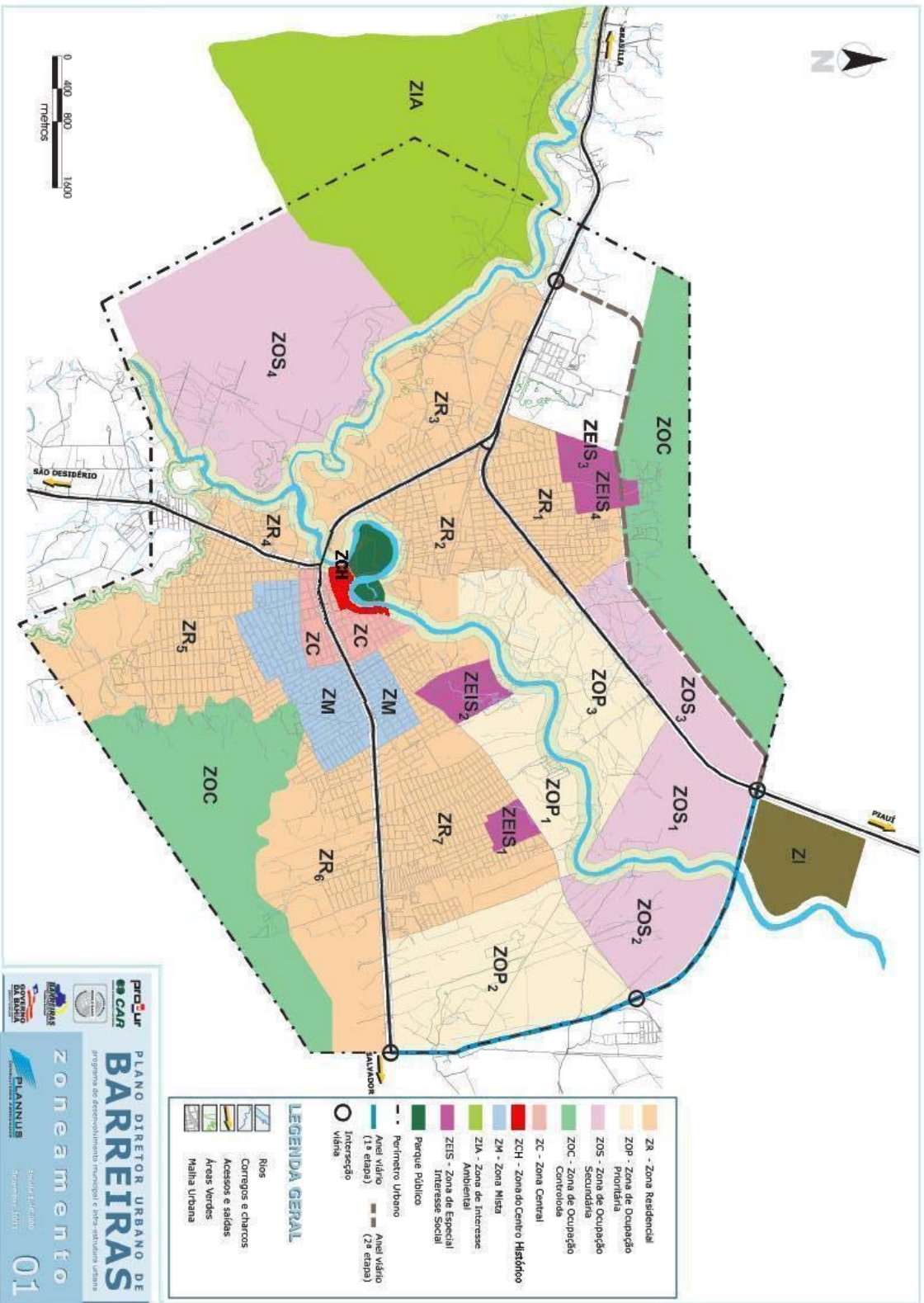
Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 08 de Abril de 2010.

KELLY ADRIANA MAGALHÃES
Presidente

ANTÔNIO RODRIGUES DE SOUZA
1º Secretário

IZABEL ROSA DE OLIVEIRA DOS SANTOS
2ª Secretária



LEGENDA GERAL

	Rios
	Correios e caminhos
	Acessos e saídas
	Áreas Verdes
	Malha Urbana
	Perímetro Urbano
	Anel viário (1ª etapa)
	Anel viário (2ª etapa)
	Intersecção Viária

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DO BAHIA

GOVERNO DO ESTADO DO BAHIA

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DO BAHIA

PLANNUS

PLANNUS

PLANO DIRETOR URBANO DE BARREIRAS

Programa de desenvolvimento municipal e infra-estrutura urbana

Zonamento 01

Scale: 1:10000

**Lei de Parcelamento do Solo, Sistema Viário, Circulação, Transporte e
Zoneamento do Município de Barreiras.**

**ANEXO II
PARAMETROS DE OCUPAÇÃO**

Parâmetros Urbanísticos para o Zoneamento Urbano de Barreiras

Zona (1)	Lote Mínimo (m ²)	Índice de Permeabilidade Mínima (TP) (%) (2)	Índice de Ocupação (IO) (3)	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB) (4)	Altura Máxima (m) (5)	Nº. de Pavimentos (6)	Recuo Frontal Mínimo (m) (7)	Requisitos/ Prerrogativas Especiais
ZOP 1	250,00	15	0,65	2,0	9,00	2	3	1,3,4
ZOP 2	360,00	20	0,65	2,5	36,00	10	3	1,3,6,10,13
ZOP 3	250,00	20	0,65	2,5	15,00	4	3	1,3,4
ZOS 1	250,00	20	0,65	1,5	9,00	2	3	1,3
ZOS 2	250,00	20	0,65	1,5	9,00	2	3	2,3
ZOS 3	250,00	10	0,65	2,0	9,00	2	2	2,3,4
ZOS 4	540,00	20	0,70	2,0	15,00	4	5	1,4
ZR 1	200,00	10	0,70	2,0	15,00	4	0	2,3,4,5,9
ZR 2	200,00	15	0,70	3,0	36,00	10	0	1,4,6,10,13
ZR 3	360,00	15	0,70	3,0	57,00	17	3	1,4,7,11,14
ZR 4	250,00	15	0,70	2,0	15,00	4	3	1,4
ZR 5	360,00	15	0,70	2,5	36,00	10	3	1,4
ZR 6	360,00	15	0,70	2,5	36,00	10	3	1,4,6,10,13

ZR 7	360,00	15	0,70	2,5	36,00	10	3	1,6,10,13
ZC	200,00	10	0,85	4,0	67,00	20	0	2,8,12,15
ZM	360,00	10	0,80	3,0	67,00	20	0	2,8,12,15
ZCH (8)	200,00	10	0,80	3,0	12	3	0	2
ZEIS 1	70,00	10	0,70	2,5	9,00	2	1,5	2,3
ZEIS 2	70,00	10	0,70	2,5	9,00	2	1,5	2,3
ZEIS 3	70,00	10	0,70	2,5	9,00	2	1,5	2,3
ZEIS 4	70,00	10	0,70	2,5	9,00	2	1,5	2,3
ZOC	-	-	-	-	-	-	-	16
ZIA	-	-	-	-	-	-	-	16

NOTAS:

- (1) ZOP – Zona de Ocupação Prioritária; ZOS – Zona de Ocupação Secundária; ZR – Zona Central, ZM – Zona Mista, ZCH – Zona do Centro Histórico.
- (2) Taxa Permeável (TP) – é a relação mínima permitida entre a área onde não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva (Sp) e a Área Total do Terreno (St). $TP = Sp/St \times 100$.
- (3) Índice de Ocupação (IO) – é a relação máxima permitida entre a área ocupada (So) da edificação e a área total do terreno (St). $IO = So/St$
- (4) Coeficiente de Utilização Básico (CAB) – é a relação permitida entre a área construída (Sc) de uma edificação e a área total do terreno (St). $CAB = Sc/St$
- (5) Altura medida do nível do meio-fio ao ponto mais alto da cobertura.
- (6) Inclusive o Pavimento Térreo.
- (7) Em lotes unificados, com testada frontal acima de 30 metros será permitido o recuo frontal 0 (zero) em até 1/3 (um terço) da medida frontal total. Nos restantes 2/3 deve-se respeitar o recuo mínimo exigido.

(8) ZCH – Delimita-se da seguinte forma: Toda a orla do Rio Grande compreendida entre a ponte Ciro Pedrosa até a rua Camaçari, expandindo-se também pelas quadras delimitadas ao Oeste – Pelo Rio Grande ; Ao Sul – Pela Rua 24 de Outubro; Ao Leste – Pela Rua Coronel Magno.

REQUISITOS PRERROGATIVAS ESPECIAIS:

1. Permitido no máximo colar em duas divisas do lote.
2. Permitido colar em três divisas do lote.
3. Permitidos parâmetros especiais para áreas de interesse social, indicadas na planta 01, nos casos de reurbanização/ re-locação e empreendimentos novos.
4. Licenças para novas construções em empreendimentos existentes condicionadas à implantação da infra estrutura por parte do loteante.
5. Empreendimentos com altura superior 15,00 m devem ser analisados pelo órgão competente.
6. Empreendimentos com altura superior 36,00 m devem ser analisados pelo órgão competente.
7. Empreendimentos com altura superior 57,00 m devem ser analisados pelo órgão competente.
8. Empreendimentos com altura superior 67,00 m devem ser analisados pelo órgão competente.
9. Empreendimentos com altura superior 15,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei específica.
10. Empreendimentos acima de 36,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa de direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei especificada.
11. Empreendimentos acima de 57,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa de direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei especificada.
12. Empreendimentos acima de 67,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa de direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei especificada.

13. Para os empreendimentos com altura superior a 36,00 m será exigido estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV).
14. Para os empreendimentos com altura superior a 57,00 m será exigido estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV).
15. Para os empreendimentos com altura superior a 67,00 m será exigido estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV).
- 16.** Área não edificada ou de preservação ambiental. As edificações existentes serão mantidas e/ou realocadas.