Lei n° 608 de 25 de junho de 1981

FIXA NORMAS PARA O ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE PARATY.

Prefeitura Municipal de Paraty

O Prefeito Municipal de Paraty, Estado do Rio de Janeiro.

Faço saber que a Câmara Municipal, tendo em vista o bem-estar público, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Artigo 1° - Em cada zona o solo e as edificações só poderão ser usados para os fins especificados nesta Lei e de acordo com os usos permitidos.

Parágrafo único - Deverão ser igualmente observadas, no que couber, as restrições complementares da Lei de Parcelamento do Solo.

Artigo 2° - Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data de aprovação desta Lei, com exceção do Bairro Histórico - Z-BH.

Artigo 3° - Em áreas de encostas com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento), atendidas outras exigências específicas das demais autoridades competentes, só será admitida ocupação em área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) para uso residencial e com coeficiente de aproveitamento de 0,20 qualquer que seja a zona em que se situem.

Artigo 4° - Quando uma edificação vir a acarretar prejuízos para um ponto panorâmico, de valor histórico ou paisagístico, a Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho de Urbanismo e o IPHAN, poderá determinar, conforme os pareceres destes órgãos, a sua altura máxima e possessão obrigatória dentro do lote, independente das diretrizes definidas nesta Lei para a zona correspondente.

CAPÍTULO II

Das definições

Artigo 5° - Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições técnicas:

I - Afastamento - É a distância entre a construção e as divisas do lote em que a construção está localizada. O afastamento pode ser frontal, lateral e de fundos;

II - Área de Construção - É a soma das áreas dos pisos, utilizáveis ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;

III - Áreas de Preservação - Áreas que contenham elementos relativos ao patrimônio artístico, histórico, arqueológico e paisagístico e que necessitam de medidas especiais para sua preservação; estas áreas poderão ser de preservação total ou parcial, conforme a intensidade das restrições para a ocupação do solo;

IV - Curva de Nível - Linha de igual altitude, tomando como base (altitude zero) o nível do mar;

V - Desmembramento - É a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - Faixa "non aedificandi " - Faixa de terreno onde a construção é proibida;

VII - Gabarito - Número máximo de pavimentos permitidos numa edificação;

VIII - Gleba - Área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

IX - Lote Mínimo - Parte autônoma de um loteamento ou desmembramento, cuja área se constitui na menor parcela dentro da zona a que pertence e terá testada voltada para logradouro público reconhecido ou projetado;

X - Parcelamento - Divisão de uma gleba em lotes autônomos, sob forma de loteamento ou desmembramento;

XI - Recuo - É a distância obrigatória do logradouro público contada a partir do meio-fio, imposta à propriedade particular para viabilizar modificação no alinhamento e posteriormente incorporada a esse logradouro;

XII - Coeficiente de aproveitamento - É a relação entre a área de construção no lote e a área total do lote;

XIII - Testada do lote - É alinha que separa o lote do logradouro público e coincide com o alinhamento existente ou projetado;

XIII - Zona - Área claramente delimitada, caracterizada pela restrição a determinados usos, pelo estabelecimento de determinados usos, pelo estabelecimento de determinados parâmetros de ocupação e de aproveitamento dos lotes.

CAPÍTULO III

Do zoneamento

SEÇÃO I

Da Divisão e Caracterização das Zonas

Artigo 6° - Para efeito desta Lei, entende-se por zoneamento a divisão da área Urbana e de Expansão Urbana em zonas diferenciadas segundo os seguintes parâmetros:

I - permissão de parcelamento;

II - tipos de usos permitido;

III - área mínima dos lotes;

IV - frente mínima dos lotes;

V - afastamento lateral mínimo da construção nos lotes;

VI - coeficiente de aproveitamento máximo do lote;

VII - limite do gabarito das construções;

VIII - afastamento de fundos mínimo;

IX - afastamento frontal mínimo.

Parágrafo único - Os parâmetros enumerados no "caput" deste artigo encontram-se fixados por Zona no Quadro I, em anexo, e são parte integrante desta Lei.

Artigo 7° - Para efeito desta Lei, fica a Área Urbana e de Expansão Urbana dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial 1 ZR-1

II - Zona Residencial 2 ZR-2 (A e B)

III - Zona Residencial 3 ZR-3

IV - Zona Residencial 4 ZR-4

V - Zona Residencial 5 ZR-5

VI - Zona Mista ZM

VII - Zona do Bairro Histórico ZBH

VIII - Zona Especial 1 e 2 ZE-1 e ZE-2

IX - Zona de Preservação Paisagística 1 ZPP-1

X - Zona de Preservação Paisagística 2 ZPP-2

Artigo 8° - A fixação das zonas encontra-se indicada por simbologia própria no Mapa de Zoneamento na escala de 1:5.000 (um por cinco mil), parte integrante desta LEI.

Artigo 9° - O perímetro da Área Urbana e de Expansão Urbana consta da Deliberação Municipal n.º 509, de 29 de abril de 1974, aprovada por Lei Estadual de n.º 67, de 07 de julho de 1976.

Parágrafo único - A descrição do perímetro das zonas componentes da Área Urbana e de Expansão Urbana será objeto de decreto do Executivo Municipal.

Artigo 10 - Nas Zonas Residencial 1 (ZR-1), Especial 1 (ZE-1) e Mista (ZM), ficam delimitadas faixas de proteção ao manguezal e ao Bairro Histórico, conforme Mapa de Zoneamento e as disposições do Quadro I.

Artigo 11 - Nas Zonas Mista (ZM) e Especial 1 (ZE-1), fica delimitada faixa de proteção "non ædificandi" ao redor da pista do campo de pouso, conforme Mapa de Zoneamento e as disposições do Quadro I.

Artigo 12 - Em todas as zonas onde se permite o parcelamento, à exceção das Zonas de Preservação Paisagística 1 (ZPP-1), Zona de Preservação Paisagística 2 (ZPP-2) e Residencial 3 (ZR-3), é permitido um percentual máximo de 15% (quinze por cento) da área a lotear com lotes de 450 m² (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados), seguindo-se os demais parâmetros (frente mínima, afastamento lateral mínimo, afastamento frontal mínimo, afastamento de fundo mínimo, coeficiente de aproveitamento máximo, gabarito máximo) estabelecidos no Quadro I para a Zona Mista (ZM).

Artigo 13 - Fica proibido qualquer tipo de parcelamento na Zona do Bairro Histórico (ZBH) e na Zona de Preservação Paisagística 1 (ZPP-1).

Artigo 14 - As áreas públicas existentes na ZBH só poderão ser usadas para praças, parques ou ajardinamentos.

Parágrafo único - Não serão permitidas edificações nas áreas de que trata o "caput" deste artigo.

Artigo 15 - Na Zona Especial 2 (ZPP-2) o padrão dos lotes poderá variar de 450 m² a 5.000 m² em projetos específicos apresentados pelos interessados. A aprovação dos projetos por parte da Prefeitura Municipal atenderá aos dispositivos da legislação vigente e por parte da SPHAN terá em conta a proteção paisagística do Bairro Histórico.

SEÇÃO II

Da Classificação dos Usos

Artigo 16 - Para efeito da presente Lei, os usos terão a seguinte classificação:

I - Comercial Local - comércio voltado para o atendimento diário das residências, principalmente de alimentação e vestuário, de localização compatível com o uso residencial, assim como padaria, quitanda, mercearia, bazar, armarinho, sapataria, papelaria, farmácia.

II - Comercial Geral - comércio de atendimento eventual, cuja localização em relação ao uso residencial deve ser planejada, assim como supermercado, loja de materiais de construção, loja de ferragens.

III - Comercial Especial - comércio atacadista ou varejista de grande porte, incompatível com uso residencial, assim como entreposto de pesca.

IV - Institucional Local - uso institucional de localização compatível com o uso residencial, assim como estabelecimentos públicos de ensino, posto policial, templos religiosos, bibliotecas públicas, agências de correio e telegrafo, posto telefônico, etc..

V - Institucional Diversificado - uso institucional cuja localização deve ser planejada de acordo com a estrutura funcional da cidade, assim como administração municipal, delegacias estaduais e federais, etc..

VI - Institucional Especial - uso institucional que requer estudo técnico especial para sua localização, assim como terminal rodoviário, estação de tratamento de esgotos, etc..

VII - Indústria Artesanal - indústria manual, criativa, que não provoca efeitos secundários de trafego e de poluição do meio ambiente, sendo, portanto, compatível com o uso habitacional.

VIII - Residencial Unifamiliar - moradia destinada a uma só família.

IX - Residencial Multifamiliar - moradia destinada a várias famílias, assim como prédio de apartamentos.

X - Serviços Locais - serviços voltados para o atendimento direto das residências, principalmente pessoais e de pequenos reparos domésticos, assim como bombeiro, manicure, sapateiro, eletricista, barbeiro, cabeleireiro, escolas de 1° 2° grau, posto de saúde, ambulatório.

XI - Serviços Diversificados - serviços cuja localização deve ser planejada em relação ao uso residencial, assim como:

a) Serviços de Hospedagem - hotel, motel, village, pousada, pensão, camping.

b) Serviços de Diversões - cinema, teatro, clube, parque de diversões, etc.

c) Serviços de Alimentação - bar, restaurante, lanchonete.

d) Serviços de Apoio - consultórios, escritórios, bancos, agências de passagens.

e) Serviços de Saúde - clínica, casas de saúde, casas de repouso, asilos, sanatórios.

f) Serviços de Educação - escolas de datilografia, estabelecimentos de ensino, cursos de línguas, faculdades.

XII - Serviços de Oficinas e Depósitos - serviços que, por suas características de incômodo ao uso residencial, necessitam de uma localização especial, assim como garagens, depósitos, oficinas para autos, postos de gasolina.

CAPÍTULO IV

Das disposições finais

Artigo 17 - Para os casos de não cumprimento do disposto nesta Lei no que se refere à ocupação do solo, serão aplicadas as penalidades previstas na Lei de Parcelamento e Código de Obras.

Artigo 18 - Os casos omissos e as duvidas de interpretação, decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciadas pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho de Urbanismo.

Artigo 19 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paraty, 28 de junho de 1981

Benedito Domingos Gama

Prefeito Municipal

Publicado no "Diário Oficial" do Rio de Janeiro em 30 de julho de 1981

Quadro I - Área Urbana e de Expansão Urbana Zoneamento