

PLANO DIRETOR - PDDUBG

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE BARRA DO GARÇAS

PROJETO DE LEI 085 DE 23 DE dezembro DE 19

Fixa Normas de Zoneamento e Uso do Solo no Perímetro Urbano do Município de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1o. Esta Lei tem por objetivo disciplinar o uso do solo no perímetro urbano do Município de Barra do Garças, e mais:

I - Estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população, através de melhoria do meio-ambiente e preservação e restauração do equilíbrio ecológico;

II - Regular o uso de terrenos, edifícios e construções para fins habitacionais, comerciais, industriais, recreacionais e outros;

III - Regular a área das construções, sua localização e sua ocupação nos lotes;

IV - Prever e controlar a concentração e a dispersão excessiva da população e a sobrecarga das vias de tráfego.

Art.2o. O Município de Barra do Garças é dividido em área Urbana e área Rural nos termos da Lei No.....

Parágrafo 1o. Para fins de zoneamento territorial, a área Urbana do Município de Barra do Garças fica dividida em área Urbana propriamente dita e área de expansão Urbana.

Parágrafo 2o. O Perímetro Urbano, bem como o uso do solo Urbano nos Distritos de Vale dos Sonhos, Indianópolis e Toricoieje, serão definidos por decretos regulamentadores dos Planos Diretores Distritais.

Art. 4o. Para atingir os objetivos desta Lei, a área Urbana é dividida em Zonas e Setores que conforme o uso a que se destinam, classificam-se em:

- I - Zonas Residenciais - ZR-1, ZR-2 e ZR-3
- II - Zonas de Atividades - ZA-1, ZA-2 e ZA-3
- III - Zonas Industriais - ZI-1, ZI-2 e ZI-3
- IV - Zonas de Transição - ZT-1 e ZT-2
- V - Zonas de Preservação - ZP-1 e ZP-2
- VI - Zona de Educação e Cultura - ZEC
- VII - Setor Paisagístico e de Lazer - SPL
- VIII - Setor Histórico - SH

Parágrafo Único - Os limites destas Zonas e Setores serão fixados e representados na Planta Básica do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, na escala 1:10.00

Art. 5o. A área de expansão Urbana, determinada pelos "vazios urbanos" existentes, compreende área reservada para o crescimento da área urbana, e, a sua ocupação busca homogeneizar o traçado urbano do Município.

Parágrafo Único - A área de expansão Urbana se divide em área de expansão Urbana imediata e área de expansão Urbana remota.

Art. 6o. - Para cada uma das Zonas e Setores em que se divide a área Urbana, a presente Lei estabelece:

- I - Os usos adequados, tolerados e não permitidos;
- II - O coeficiente máximo de aproveitamento do lote;
- III - A taxa de ocupação do lote;
- IV - Os recuos mínimos de frente;
- V - As áreas mínimas para estacionamento de veículos;
- VI - Outros elementos considerados importantes para o uso

adequado dos terrenos.

Parágrafo 1o. Para efeito de aplicação desta Lei, os diversos tipos de uso do solo e atividades, bem como suas adequações, estão agrupados em categorias, nas tabelas 1 e 2, anexas a esta Lei.

Parágrafo 2o. O coeficiente de aproveitamento do lote, a taxa de ocupação e os recuos mínimos para as edificações são estabelecidos na tabela 3, anexa a esta Lei.

Parágrafo 3o. As testadas e o tamanho dos lotes nas diversas Zonas e Setores, deverão obedecer ao disposto na Lei Municipal sobre Parcelamento do Solo.

Parágrafo 4o. Os recuos laterais e de fundos só deverão ser considerados quando houver aberturas para ventilação ou iluminação, conforme o disposto na Lei Municipal que regulamenta as edificações.

Art. 7o. O uso das atuais edificações será mantido desde que devidamente licenciados, sendo proibidas as ampliações de construções ou atividades que contrariem as disposições desta Lei.

Parágrafo 1o. Para o caso de atividades nocivas, incômodas ou perigosas, caberá ao órgão municipal competente estabelecer as exigências a serem cumpridas pelo responsável do estabelecimento.

Parágrafo 2o. Após a ciência do responsável, este deverá cumprir as exigências no prazo determinado pela Prefeitura Municipal, podendo ser cancelado o alvará de funcionamento caso este prazo não seja cumprido.

Parágrafo 3o. Será admitida a transferência e a substituição de alvarás de funcionamento, legalmente autorizados, desde que a nova localização ou a nova atividade atenda os dispositivos expressos nesta Lei.

Art. 8o. Para a liberação de construções e atividades nos Distritos deverá ser tomado como base, até que sejam elaborados os Planos Diretores Distritais, o Zoneamento Residencial ZR-1.

Parágrafo Único Os casos que não se enquadrem nesta classificação serão encaminhados ao órgão municipal competente para análise e parecer.

TABELA 1 – CATEGORIAS DE USOS

A que se refere o Art. 4º

R1 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

-Residências Isoladas

R2 – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

-Edifícios de Apartamentos

R3 – RESIDENCIAL TRANSITÓRIO

-Hotéis, Motéis

M – MISTO

-Associação de residências com comércio e/ ou serviços numa mesma edificação

C1- COMÉRCIO DE GRANDE PORTE

- Atacadista
- Grandes Armazéns
- Depósito
- Cooperativas
- Entrepósitos
- Garagens de ônibus
- Transportadoras
- Reparos de veículos
- Concessionárias
- Comércio de sucatas

C2 - COMÉRCIO GERAL

- Edifícios comerciais
- Lojas
- Bares
- Consultórios
- Restaurantes
- Escritórios
- Prestação de serviços diversos
- Mercados
- Laboratórios
- Postos de abastecimento.
- Abatedouro de aves
- Artigos de vidro e cristal
- Borracharia
- Fabricação de peças e ornamentos de gesso e estuque
- Fabricação de artefatos de bambu, vime, juncó, ratan e palha trançada inclusive móveis e chapéus
- Fabricação e artigos de cortiça
- Fabricação de artefatos de papel não associada a produção de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não, simples e/ ou plastificados, não associados a produção de papelão, cortina e cartão
- Impressão de material escolar, material para uso comercial e propaganda e outros fins, inclusive litográficos
- Lava-rápido
- Manipulação de remédio
- Posto de abastecimento de combustíveis e lubrificação de veículos
- Transportadoras

C3 - COMÉRCIO GERAL

- Padarias
- Quitandas
- Lanchonetes
- Tinturarias
- Farmácias
- Açougue
- Alfaiataria
- Armarinho
- Agências bancárias
- Agências jornal
- Agências turismo
- Antiquários
- Associação de bairros e de classes
- Albergue
- Agências dos correios
- Agências de telefone
- Armazéns
- Bancas de jogos
- Bares
- Barbearia
- Boutiques
- Bijouterias
- Boliches
- Centro comunitário
- Creche
- Café
- Confeitaria
- Consertos de sapatos
- Centro comercial
- Centro cultural
- Clicheria
- Clube social
- Comércio varejista
- Cinemas
- Casa de espetáculo
- Edificações de expedientes comerciais
- Edific. de expedientes para prof. liberais
- Eletricista
- Encanador
- Estabelecimentos de ensino
- Estofadora de móveis
- Estacionamento de veículos
- Frutaria
- Farmácia
- Floricultura
- Ferragens

- Fábrica de gelo
- Graxaria
- Galerias comerciais
- Galerias de arte
- Ginásios
- Hot-dog
- Hotel
- Instituição financeira
- Jogos mecânicos e eletrônicos
- Livraria
- Lojas de confecções
- Lojas de departamento
- Loterias
- Locadoras
- Lojas de aparelhos de som, vídeo e foto
- Laboratório de análises clínicas
- Laboratório de fotografia
- Laboratório de radiologia
- Lavanderia industrial
- Lanchonetes
- Lojas em geral
- Manipulação de medicamentos
- Mercado, supermerc. e hipermercados
- mercearia
- Magazine
- Materiais domésticos
- Materiais plásticos
- Malharia (comércio)
- Oficina de eletrodomésticos
- Óticas
- Oficinas mecânicas / automóveis
- Papelaria
- Panificadora
- Perfumaria
- Parques infantis
- Piscinas e quadras de esportes
- Pastelaria
- Pensão
- Pensionato
- Posto de saúde
- Posto policial
- Patinação
- Quitanda
- Relojoaria
- Revistaria
- Roupas
- Restaurante
- Serviços imobiliários
- Selarias
- Serviços públicos
- Sindicatos e organização similares
- Sorveteria
- Shopping center
- Teatros
- Tabacaria
- Tecidos
- Tipografia
- Venda de eletrodomésticos
- Vendas de veículos
- Venda de móveis e artefatos de madeira
- Venda de materiais de construção
- Venda de autopeças

S – TRATAMENTO DE SAÚDE

Hospitais, Pronto-socorro, casas de saúde, casas de saúde, postos médicos

P1 – USO PÚBLICO LOCAL

Associação dos moradores, instituições beneficentes, creches, praças de esportes

P2 – USO PÚBLICO GERAL

Estádios, centro de convenções, clubes, ginásio, áreas de lazer, repartições públicas, cinemas, teatros, auditórios

E1 – ATIVIDADES DE ENSINO 1º e 2º G.**E2 – ATIVIDADES DE ENSINO SUPERIOR****I 1 – INDÚSTRIAS TIPO 1**

Grandes indústrias em geral, indústrias de tamanho médio, com grande e médio índices de incômodo, indústrias de munição e depósitos de explosivos

I 2 – INDÚSTRIAS TIPO 2

Indústrias de tamanho médio e pequeno, com índice de incômodo médio

I 3 – INDÚSTRIAS DE TAMANHO PEQUENO, COM ÍNDICE DE INCÔMODO PEQUENO E INTERFERÊNCIA AMBIENTAL NÃO CONSIDERÁVEL**TABELA 2 – CATEGORIAS DE USOS**

A que se refere o Art. 4º

USO ZONA	R1	R2	R3	M	C1	C2	C3	S	P1	P2	E1	E2	11	12	13
ZR-1	A	A	I	I	I	I	A	I	A	T	A	I	I	I	I
ZR-2	A	A	T	I	I	T	A	T	A	T	A	I	I	I	I
ZR-3	A	A	A	I	I	T	A	T	A	T	A	I	I	I	I
ZA-1	T	T	T	T	A	T	T	I	I	T	I	I	I	I	T
ZA-2	T	T	A	A	A	A	T	A	I	I	I	T	I	I	I
ZA-3	T	T	T	T	I	I	A	T	A	I	A	I	I	I	I
ZI-1	I	I	I	I	T	T	I	I	I	I	I	I	A	T	T
ZI-2	T	T	I	T	A	T	I	I	I	I	I	I	I	A	T
ZI-3	T	T	T	T	I	T	T	T	I	I	I	I	I	T	A
ZT-1	T	A	A	A	I	A	A	T	T	T	T	I	I	I	I
ZT-2	A	A	T	T	I	I	T	T	A	I	T	I	I	I	I
ZP-1					LEGISLAÇÃO ESPECIFICA										
ZP-2					LEGISLAÇÃO ESPECIFICA										
ZEC	T	T	A	T	I	I	A	I	T	A	T	A	I	I	T
SPL					LEGISLAÇÃO ESPECIFICA										
SH					LEGISLAÇÃO ESPECIFICA										

A – ADEQUADO**T – TOLERADO****I – INADEQUADO**

TABELA 3 - ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	AFASTAMENTO FRONTAL
ZR-1	50	5
ZR-2	70	* 3
ZR-3	70	* 3
ZA-1	70	5
ZA-2	100	-
ZA-3	100	-
ZI-1	50	10
ZI-2	70	5
ZI-3	70	3
ZT	70	5
ZP-1	LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA	
ZP-2	LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA	
ZEC	70	5
SPL	LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA	
SH	LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA	

OBSERVAÇÕES PARA CONFEÇÃO DAS PLANTAS

ZT - 1 (Parte do centro cujas residências estão se alternando com comércio, tendência a ser futura zona de atividades)

ZT - 2 (área do Martins e outras ainda não definidas)

ZEC - (área que abrangerá universidades e o entorno)

SPL - (área da Beira-Rio, zona antrópico-ambiental)

SH - (área já conhecida)

ZP - 1 (reservas como bosque, área da serra, parque das Águas Quentes etc., Cachoeira da Maçonaria etc.)

ZP - 2 (beiras de córregos, chácaras rurais etc.)

↳ Ler toda a Lei, atenção à tabela 2, discutir algum tipo de uso.

- Marcar em planta (pode ser a de escala 1:8.000) as diferentes zonas
- Marcar as zonas com traços mais fortes do que traçado do município
- Procurar limitar as zonas em ruas, córregos etc.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS E SETORES

SEÇÃO I

DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 9o. Caracterizam-se as Zonas Residenciais pelo uso predominantemente residencial, considerando-se as densidades demográficas e a paisagem urbana, podendo admitir-se o uso restritivo de comércio e serviços compatíveis com o uso predominante, ficando estabelecido o seguinte:

I - Zona Residencial (ZR-1) - com menor intensidade de ocupação

II - Zona Residencial (ZR-2) - com intensidade de ocupação maior que na ZR1 e edificações com altura restritiva

III - Zona Residencial (ZR-3) - onde a intensidade de ocupação e altura das edificações são menos restritivas.

SEÇÃO II

DAS ZONAS DE ATIVIDADES

Art. 10. - Caracterizam-se as Zonas de Atividades pelo uso de predominância comercial e de serviços, visando estabelecimento destas zonas a concentração e o agrupamento destas atividades de acordo com os seguintes objetivos:

I - Zona de Atividade (ZA-1) - concentra atividades comerciais e de serviços voltadas para o atendimento da demanda regional.

II - Zona de Atividade (ZA-2) - concentra atividades comerciais e de serviços que atendam a demanda de um conjunto de zonas.

III - Zona de Atividade (ZA-3) - concentra atividades comerciais e de serviços para atendimento da demanda das zonas residenciais mais próximas.

SEÇÃO III

DAS ZONAS INDUSTRIAIS

Art. 11. As Zonas Industriais são de 03 (três) tipos:

I - Zona Industrial (ZI-1) - destinada à instalação de indústrias que demandem grandes áreas e sua definição em termos de localização e dimensionamento objetiva atender a procura de áreas para futuras implantações industriais.

II - Zona Industrial (ZI-2) - destinada à instalação de indústrias de médio porte, comércio de grande porte e depósitos.

III - Zona Industrial (ZI-3) - destinada à instalação de indústrias de pequeno porte e que não contribuam para o comprometimento das condições ambientais.

Parágrafo Único. Para a classificação das indústrias, ficam estabelecidas duas variáveis que deverão orientar a sua categorização:

a) Quanto ao tamanho:

- pequeno: até 01 (um) hectare;
- médio : de 01 (um) a 10 (dez) hectares;
- grande : mais de 10 (dez) hectares.

b) Quanto ao índice de incômodo:

- **pequeno**: trabalho diurno, com até 50 (cinquenta) empregados e movimentação de 10 (dez) veículos por hora;
- **médio** : trabalho diurno e noturno, com número de empregados entre 50 (Cinquenta) e 500 (Quinhentos) e movimentação de mais de 10 (dez) veículos por hora;
- **grande** : trabalho diurno e noturno, com mais de 500 (Quinhentos) empregados e movimentação de mais de 10 (dez) veículos por hora.

Seção IV

Das Zonas de Transição

Art. 12 - A criação de zonas de transição visa a definição de áreas possíveis de evolução, em termo de seu funcionamento ou da intensidade de sua ocupação.

Parágrafo Único - Serão objeto de acompanhamento por parte do órgão municipal competente, que deverá agir de forma a possibilitar a evolução pretendida e revisar as exigências previstas nesta Lei, as seguintes áreas:

I – Zona de Transição (ZT-1) – zona de transição na área urbana, onde ocorrem transformações significativas de mudança de uso.

II – Zona de Transição (ZT-2) – zona de transição na área de expansão urbana, onde se deverá estimular a localização de núcleos habitacionais caracterizados por uma concentração de pequeno porte.

Seção V

Das Zonas de Preservação

Art. 13 - As zonas de preservação caracterizam-se como áreas definidas por decretos específicos, com objetivo de preservação e composição da paisagem natural, ficando estabelecido o seguinte:

I – Zona de Preservação (ZP-1) – São áreas de preservação permanente não podendo ser objetos de parcelamento de uso ou ocupação de qualquer natureza.

II – Zona de Preservação (ZP-2) – São áreas que correspondem as faixas de no mínimo 60 metros às margens do Rio Araguaia e Rio Garças, no mínimo 30 metros dos córregos e nascentes.

III – Zona de Preservação (ZP-3) – São consideradas áreas de utilização limitada ressaltando-se investimentos públicos e privados visando incentivar as atividades culturais turísticas e de preservação.

Seção VI

Da Zona de Educação e Cultura

Art. 14 - A zona de educação e cultura (ZEC) será destinada à localização de equipamentos relacionados a atividades de educação e integração sócio-cultural, estimulando-se a implantação de equipamentos de ensino superior, laboratórios de pesquisas e atividades voltadas para atender demanda de informações geradas pelo desenvolvimento do município, bem com atividades recreativas e culturais complementares.

Seção VII
Do Setor Paisagístico e de Lazer

Art. 15 - O setor paisagístico e de lazer (SPL) é destinado prioritamente à recreação e cultura, com predominância de utilização dos espaços externos sobre os internos, visando a preservação e composição das margens dos Rios Garças e Araguaia, onde está situado, sendo sua ocupação regulamentada por meio de legislação específica.

Seção VIII
Do Setor Histórico

Art. 16 - O setor histórico (SH) compreende a parte do território municipal onde estão sutados elementos arquitetônicos que constituem conjunto representativo da história do município, sendo passível de legislação própria a ser constituída de modo a preservar a memória da arquitetura e cultura local.

Capítulo III
Disposições Finais

Art. 17- As normas desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas sobre edificações, independentes das zonas ou setores em que são construídas, assim como às normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 18 - As infrações à presente Lei poderão ocasionar a cassação do respectivo alvará, embargo admininstrativo, demolição de obras e aplicação de multas a serem fixadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 19 - São partes intergrantes desta Lei todos os quadros esclarecedores do zoneamento e do uso do solo.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Barra do Garças, 23 de Dezembro de 1997.

Wanderley Farias Santos
Prefeito Municipal