



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

LEI N.º 2.493 DE 05 DE OUTUBRO DE 2006.

“Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Paraíba do Sul - PDDT”.

O Prefeito Municipal de Paraíba do Sul, faço
saber que a Câmara Municipal de Paraíba do Sul decreta e eu sanciono a seguinte Lei

Título I
Da Finalidade, Abrangência, Princípios e Diretrizes
Do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial

Capítulo I
Da Finalidade e Abrangência

Art 1º– Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial (PDDT) do Município de Paraíba do Sul, instrumento básico da política de desenvolvimento territorial determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município.

Parágrafo Único - A Constituição Federal em seu artigo 174, considera o Poder Público, como agente normativo e regulador da atividade econômica e que exercerá na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento.

Art. 2º - Neste PDDT adota-se como conceito de território o espaço físico de domínio do Município constituído pelos elementos de estruturação que o compõe, detalhados no Capítulo II do Título II desta Lei.

Art 3º. – O Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial (PDDT) é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 4º - Além do PDDT, o processo de planejamento municipal compreende, os termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e a Medida Provisória 2.220, de 04 de setembro de 2001.

Art. 5º - O PDDT abrange a totalidade do território do Município, definindo:

- I. os Programas e Diretrizes que implementam o Desenvolvimento Territorial;
- II. o Sistema de Planejamento;
- III. o Plano Regulador e o Plano Urbanístico;
- IV. as políticas públicas de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida;
- V. os Instrumentos Urbanísticos;
- VI. a função social da propriedade urbana e rural;
- VII. o planejamento e a gestão democrática do desenvolvimento territorial.

Art. 6º – O Município com base no art. 182 da Constituição Federal e no princípio de preponderância do interesse, é o principal ente federativo responsável em promover a política urbana de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

garantir o bem-estar de seus habitantes e que a propriedade urbana cumpra sua função social, de acordo com os critérios e instrumentos estabelecidos neste PDDT, definido constitucionalmente como o instrumento básico da política urbana.

Capítulo II

Dos Princípios e Diretrizes da Política Urbana norteadora do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial

Art. 7º – O município deve observar os princípios constitucionais da política urbana e as diretrizes gerais prevista no art. 2º do Estatuto da Cidade, para estabelecimento das normas e instrumentos norteadores do Plano Diretor.

Art. 8º – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 9º - Os princípios constitucionais fundamentais norteadores do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial (PDDT) são:

- I. a função social da cidade;
- II. o desenvolvimento sustentável;
- III. a função social da propriedade;
- IV. a igualdade e a justiça social;
- V. a participação popular.

Art. 10 – As diretrizes gerais da política urbana são:

- I. garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II. ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequados em relação a infra-estrutura; a retenção especulativa do imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a deteriorização das áreas urbanizadas;
- III. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IV. recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas as situações socio-econômicas da população e as normas ambientais.

Capítulo III

Dos Princípios Constitucionais Norteadores do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial

Seção I

Da Função Social da Cidade e Desenvolvimento Sustentável



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 11 – O respeito a este princípio pressupõe que as ações, metas e medidas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial devem ter, no mínimo, um equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano da cidade.

Art. 12 – A função social da cidade, como princípio balizador da política municipal, pode redimensionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, de modo a combater as situações de desigualdade econômica e social.

Art. 13 – O princípio do desenvolvimento sustentável passou a ser um componente fundamental do desenvolvimento territorial, pelo qual as pessoas são o centro das preocupações e têm o direito a uma vida saudável e produtiva, em harmonia com a natureza, procurando alcançar a norma estabelecida no art. 225 da Constituição Federal.

Seção II
Da Função Social da Propriedade

Art. 14 – A Função Social da Propriedade é o princípio norteador da propriedade urbana, permitindo que, através do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, o Poder Público Municipal possa exigir o cumprimento do dever do proprietário, o seu direito em benefício da coletividade, que implica numa destinação completa de seu imóvel para atender a um interesse social.

Parágrafo Único – A propriedade dotada de função social, é justificada pelos seus fins, seus serviços e sua função.

Art. 15 – Entende-se como Propriedade Rural o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada, na forma da Lei Federal n.º 4.504/64 – Estatuto da terra.

§1º – Mesmo sendo da União a competência para legislar sobre a política agrária, deve haver uma nítida integração entre as questões urbanas e agrícolas no âmbito do município de Paraíba do Sul.

§2º - Em consonância com o parágrafo 2º do Art. 40 da Lei 10.257/01 - Estatuto da Cidade, o Plano Diretor do município de Paraíba do Sul deverá alcançar o território do município como um todo, abrangendo toda a sua população, e portanto, todo o seu espaço físico-territorial.

Art. 16 – O Estatuto da Cidade, aponta diretrizes de ordenação e controle do solo, visando evitar:

- I. a utilização inadequada dos imóveis;
- II. a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III. o parcelamento do solo, a edificação, o uso excessivo ou inadequado à infra-estrutura urbana;
- IV. a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- V. a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- VI. a deteriorização das áreas urbanizadas;
- VII. a poluição e a degradação ambiental;

Art. 17 – Para a propriedade atender a sua função social, o Plano Diretor deve ter mecanismos de modo a:

- I. democratizar o uso, a ocupação e a posse do solo, de modo a conferir oportunidades de acesso à moradia;
- II. promover a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços da infra-estrutura urbana;
- III. recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- IV. gerar recursos para o atendimento da demanda da infra-estrutura e de serviços públicos provocado pelo adensamento decorrente da verticalização das edificações e para implantação de infra-estrutura em áreas não servidas;
- V. promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, terrenos subutilizados ou ociosos de modo a coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor.

Art. 18 - Não cumprem a função social da propriedade os imóveis que não atendem aos princípios de ordenamento territorial expressos na Constituição Federal, bem como na presente lei, assim prioritariamente caracterizados os terrenos ou glebas desocupados, as propriedades subutilizadas ou não utilizadas, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos públicos, com base nos artigos 5º, 6º e 7º da Lei Federal 10.257/2001.

Capítulo IV
Da Abrangência de todo Território

Art. 19 – O Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial (PDDT) deverá englobar o território do município como um todo, abrangendo tanto a zona rural como a zona urbana.

Art. 20 – O PDDT deverá promover a integração e a complementariedade entre as atividades rurais e urbanas, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do município e sua área de abrangência.

Parágrafo Único - A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus “habitantes”, não diferenciando os habitantes situados na zona rural ou da zona urbana.

Art. 21 – Deve o Poder Público considerando as interfaces sócio-econômicas e culturais, estimular a ocupação do território como um todo, aproveitando as peculiaridades locais, dando condições para se evitar no futuro, que o município se transforme num imenso aglomerado urbano.

Parágrafo Único – Estender o conceito urbano para a zona rural, é destinar um tipo de ocupação, diversificado, caracterizado por atividades do setor primário, lazer, turismo,



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

educação, serviços, comércio e uso residencial de baixa intensidade, com um maior cuidado para com a natureza.

Título II
Do Plano Urbanístico

Capítulo I
Da Produção da Cidade

Art. 22 – A Estratégia de Produção da cidade tem como objetivo a capacitação do município para a promoção de seu desenvolvimento através de um conjunto de ações políticas e instrumentos de gerenciamento e ocupação do solo que envolvem a diversidade dos agentes produtores da cidade e incorporem as oportunidades empresariais aos interesses do desenvolvimento territorial como um todo.

Art. 23 – Define-se todo o território do município de Paraíba do Sul, como “**cidade**” estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a área consolidada de forma mais intensiva (AOI) e a área de ocupação rarefeita (AOR).

Art. 24 - Constituem princípios básicos propostos para Produção da Cidade:

- I. a descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos sócio-culturais;
- II. a miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;
- III. a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;
- IV. a estruturação e qualificação ambiental, através da valorização do patrimônio e do estímulo a produção primária;
- V. a reestruturação pela Administração Pública Municipal, das políticas que fortaleçam as atividades econômicas como: agricultura, pecuária, piscicultura entre outras e também o fortalecimento para a implantação de indústrias no município;
- VI. melhor aproveitamento e ocupação das áreas públicas, fazendo cumprir a função social da propriedade urbana e rural;
- VII. identificar pontos em posição geograficamente estratégica nos nas Zonas de Produção Primária em Área de Ocupação Rarefeita, para que se possa criar pólos de gerenciamento e fortalecimento de políticas públicas.

§1º – A topografia territorial do município de Paraíba do Sul, fortalece a política industrial citada no inciso V, do artigo 24, pelas grandes extensões de várzeas que cortam o município, margeando toda BR 393, facilitando o escoamento da produção, e também pela Zona Industrial que será implantada nas proximidades da estrada da Barrinha, ambas localizadas fora dos aglomerados urbanos.

§2º - O fortalecimento da política agrícola em nosso município, deve ser um fator expressivo e de grande retorno na economia municipal, dos 591,65 Km² (fonte CIDE) 60 % é de área ainda não urbanizada, e com grande potencial produtivo;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§3º - Em cumprimento a função social da propriedade urbana, será objeto de estudo uma nova área para o Parque de Exposição Agropecuária, uma vez que a área será considerado um imóvel subutilizado de acordo com o Título IX – Dos Instrumentos Urbanísticos, como também o acesso para veículos de grande porte não favorece, pelas ruas estreitas e sem ângulo de curvatura para manobras.

§4º - O Executivo estabelecerá através de Decreto, prazo para que se possa fazer um levantamento de todas as quadras do município que realmente são utilizadas, pelo mesmo motivo de estarmos incorrendo no não cumprimento da função social da propriedade urbana. E as que não estiverem de acordo com esta lei, serão cadastradas para um melhor aproveitamento do imóvel público.

Art. 25 - O município desenvolverá em prazo a ser estabelecido através de Decreto, projetos especiais que visem:

- 1) Cadastramento das propriedades com patrimônio natural a preservar;
- 2) Diagnóstico do Meio Rural:
 - 2.1 construir um cadastro das propriedades destinadas a atividades de caráter produtivo e de subsistência;
 - 2.2 construir um cadastro do perfil socio-econômico dos produtores por propriedade rural;
 - 2.3 construir um cadastro das áreas agricultáveis e não agricultáveis;
- 3) Elaborar e executar um trabalho junto aos Produtores Rurais:
 - 3.1 esclarecimento sobre o Imposto de Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS;
 - 3.2 a importância e as vantagens de sua regularização junto ao Cadastro de Produtor Rural por meio de sua inscrição Estadual;
 - 3.3 a importância da emissão de Nota Fiscal na venda e entrega de seus produtos, que são computados no valor adicional do município, repassado pelo Governo Estadual;
- 4) Elaborar perfil sócio-econômico dos núcleos-sede dos distritos rurais e conhecer as expectativas quanto a permanência no campo.

Art. 26 – Quando o Poder Público viabilizar ações no sentido de fortalecer as atividades de entidades não-governamentais, cooperativas e outras, deverá criar legislação específica, no sentido de exigir prestação de contas, visando também acompanhar os trabalhos desenvolvidos pela instituição beneficiada.

Art. 27 – Para que o município num todo possa melhor distribuir os seus serviços públicos, especialmente nas áreas de educação e saúde, fica determinado que partir da implementação desta lei, seja feito Estudos Técnicos para implantação das redes de Postos de Saúde e das Escolas Públicas Municipais, na forma seguinte do parágrafo único.

Parágrafo Único - Estudar a distribuição espacial levando em conta os seguintes parâmetros:

- I. áreas de crescimento populacional;
- II. posição geográfica do bairro, levando em conta a acessibilidade;
- III. renda econômica da população.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Capítulo II
Dos Elementos Estruturadores

Art. 28 - O território é o espaço geográfico do município legalmente constituído e formado pelos elementos a seguir:

- I. Centro Histórico;
- II. Corredores de Centralidade;
- III. Atividades de Produção Econômica;
- IV. Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCUR;
- V. Áreas de Revitalização;
- VI. Patrimônio Natural;
- VII. Sistema de Circulação;
- VIII. Elementos Físico-espaciais;

Seção I
Centro Histórico

Art. 29 – Entende-se como Centro Histórico à área de urbanização mais antiga do território do Município, o coração da cidade e onde se concentra instituições importantes como as sedes do Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, desenvolvendo neste espaço às atividades comerciais, financeiras, concentração de áreas sociais e bens de interesse cultural.

Art. 30 – O Centro Histórico é limitado por uma linha imaginária que partindo da Matriz de São Pedro e São Paulo, segue pelo pontilhão, vai pela Avenida Prefeito Bento Gonçalves Pereira em direção ao Lavapés, seguindo seus entornos; segue pela rua Visconde da Paraíba, Rua Marechal Castelo Branco, até a Rua Barão do Piabanha, retornando a Praça Garcia, confundindo-se com a malha urbana principal.

§1º - Para efeito deste artigo consideram-se também os sítios históricos, as paisagens, os monumentos isolados, como as Fazendas Antigas, entre outros, os quais fazem parte da Zona de Preservação Cultural – ZPC

§2º - Todas as ruas incluídas no contexto do Centro Histórico, serão consideradas Zonas Estritamente Residenciais – ZER, para fins de Zonas de Uso.

Subseção I
Da Proteção da Memória e do Patrimônio

Art. 31 – São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

- I. priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas;
- II. promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;
- III. adotar medidas e estimular ações com a menor intervenção possível, que visem, a recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;
- IV. proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação definidas em leis;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- V. compensar os proprietários dos bens protegidos, através da transferência do direito de construir;
- VI. coibir a destruição de bens protegidos;
- VII. definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área do entorno;

Art. 32 – Através de Lei específica, o Poder Executivo regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural do município, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

Seção II
Corredores de Centralidades

Art. 33 – Corredores de Centralidade são espaços estruturadores da cidade onde o PDDT estimulará uma maior concentração de pessoas e uma grande variedade de usos, de maneira a permitir que a população das áreas próximas tenham como atender suas necessidades sem grandes deslocamentos.

Art. 34 – Os Corredores de Centralidade são áreas capazes de atender as amplas necessidades sociais e econômicas, e aproximam o bairro a sua centralidade, induzindo os fluxos transversais na cidade, diminuindo assim o fluxo bairro-centro.

Seção III
Atividades de Produção Econômica

Art. 35 - As atividades de produção econômica são responsáveis pelo crescimento econômico do município e pela geração de oportunidades de desenvolvimento, sendo organizadas através de setores territoriais, linhas principais do sistema viário, pólos de desenvolvimento, corredores de centralização e o fortalecimento dos núcleos-sede rurais.

Seção IV
Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano

Art. 36 – Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCUR – são locais cuja ocupação poderá acarretar o comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação;

Parágrafo Único - Nas áreas de Contenção ao Crescimento Urbano ficam vedados, temporariamente a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição desta lei.

Art. 37 – Fica a partir da implementação deste PDDT, definido como Área de Contenção ao Crescimento Urbano - ACCUR, o Eldorado – localizado no 1º distrito deste município no bairro Limoeiro e as margens do Rio Paraíba do Sul, com início à Estrada Vieira Cortez, localizada no 1º distrito - bairro Liberdade.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Seção V
Áreas de Revitalização

Art. 38 – São áreas de revitalização:

- I. os setores urbanos que, pelo seu significativo Patrimônio Ambiental ou pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;
- II. áreas que integram projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e à reinserção na estrutura urbana atenderão as normas especiais definidas.

Art. 39 – Ficam identificadas, entre outras, as seguintes áreas de revitalização:

- I. Centro Histórico – deverá ser objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam;
- II. As margens do Rio Paraíba do Sul, conforme disposto na Lei Orgânica Municipal;
- III. A região da Pedra da Tocaia, localizada entre a Estrada de Queima Sangue e a Estrada da Barrinha, da cota de 360m à cota 600m.
- IV. A Pedra de Monte Cristo, à cota de 985m, um dos pontos mais alto do município, localizado na Serra das Abóboras no 1º distrito.
- V. A região junto ao Parque Salutaris e sua Fonte de Águas Minerais;
- VI. As ilhas localizadas no Rio Paraíba do Sul, entre Barão de Angra e Vieira Cortez.

Seção VI
Patrimônio Natural

Art. 40 - O patrimônio natural é constituído pelos elementos ar, água, solo e subsolo, fauna, flora e as amostras significativas dos ecossistemas existentes, indispensáveis à manutenção da biodiversidade e à proteção das espécies ameaçadas de extinção.

Seção VII
Sistema de Circulação

Art. 41 - O sistema de circulação compreende o conjunto de elementos estruturais do sistema viário, caminhos por onde os agentes de transformação do território se trasladam e se implantam, originando os diferentes fluxos de circulação que comunicam e desenvolvem o processo de urbanização e transformação territorial.

Seção VIII
Elementos Físico-espaciais

Art. 42 - Os elementos físico-espaciais compreendem os elementos construtivos e objetos produzidos pela ação humana na transformação do território.

Título III
Do Ordenamento Territorial

Art. 43 - O ordenamento territorial é o instrumento de ordenação e indução do desenvolvimento do Município, e considera todas as regiões e suas características particulares para o processo de planejamento territorial adotado por este PDDT.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 44 - O PDDT adota o conceito e a necessidade de integração territorial e social entre os distritos e bairros que estruturam o espaço territorial do município, reconhecendo suas características locais e especificidades no processo de planejamento, e direcionando ações que evitem a fragmentação do território e a divisão sócio-espacial entre grupos e localidades.

Art. 45 - O ordenamento territorial será implementado atendendo as seguintes diretrizes:

- 1) conservação e qualificação ambiental;
- 2) democratização do acesso à terra e habitação;
- 3) promoção da descentralização das oportunidades geradas a partir da urbanização, da transformação do território, incentivando a multiplicidade dos usos e a integração entre os diferentes setores;
- 4) promoção da adequada densificação e otimização dos espaços urbanos, melhorando o aproveitamento da infra-estrutura instalada, aumentando a eficiência dos investimentos públicos e privados e viabilizando melhor qualidade de vida para a população;
- 5) regulamentação do uso do solo na área de ocupação rarefeita, que priorize o desenvolvimento de atividades agrofamiliares produtivas e incentive a produção agrícola, diversificada e policultural;
- 6) ordenamento do uso e da ocupação do solo de modo a minimizar os diferentes conflitos decorrentes do processo de urbanização e de transformação do território;
- 7) fomento às políticas de integração regional que promovam o fortalecimento da região e o desenvolvimento equilibrado entre os municípios;
- 8) promoção da diversificação, da multiplicidade de atividades e da miscigenação no processo de urbanização e desenvolvimento territorial;

Capítulo I
Da Composição do Território

Art. 46 – O espaço territorial do município de Paraíba do Sul, é composto por duas áreas, representadas no mapa de ordenamento territorial do Anexo II, da presente Lei, e definidas no Anexo VI - Aplicação dos Instrumentos por Zona de Uso e a seguir descritas:

I - Área de Ocupação Intensiva (AOI) corresponde às áreas urbanas do município, caracterizadas pelo acelerado processo de urbanização e transformação das características naturais do território, onde devem ser implantados um modelo de ordenamento que promova a reestruturação e qualificação dos bairros, periferias e agrupamentos urbanos, viabilizando a otimização do uso da infra-estrutura e dos investimentos públicos e privados, através de uma melhor densificação da cidade, abrangendo os núcleos-sede rurais.conforme demonstrado no mapa do Anexo III.

II - Área de Ocupação Rarefeita (AOR) corresponde às áreas rurais do município com características de baixa densificação, onde será dada a predominância da fauna e da flora e demais elementos naturais, admitindo-se usos científicos, habitacionais, turísticos, serviços, comércio, áreas de lazer e atividades compatibilizadas com a proteção ambiental.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 47 – As áreas de Ocupação Intensiva e Ocupação Rarefeita, dividem-se em Zonas de Uso.

Capítulo II
Dos Limites Territoriais

Art. 48 - O Poder Público Municipal, de acordo com o Memorial Descritivo emitido pela Fundação CIDE – Centro de Informação de Dados do Estado, descreve abaixo os limites com os seguintes estados e municípios:

I – Com o Estado de Minas Gerais: começa na copfluência (650) do Córrego de Três Ilhas no Rio Preto e desce pela linha média deste rio até a intersecção (403), com uma reta de orientação nortesul verdadeira, definida por um ponto na Rodovia-RJ – 151,1.150 metros a oeste da Capela de Santo Antonio, em Afonso Arinos.

II – Com o município de Comendador Levy Gasparian: começa na intersecção (403) da linha média do Rio Preto, com o prolongamento de uma reta com a orientação nortesul verdadeira, que parte de um marco situado na margem da Rodovia RJ-151 e a 1.150 metros a oeste da Capela de Santo Antônio, em Afonso Arinos. Deste ponto, segue pela referida reta, com cerca de 1.000 metros, até o mencionado marco da Rodovia RJ – 151 (393); segue pelo prolongamento desta reta, por cerca de 4.850 metros, até um ponto de intersecção (410) com a linha de cumeada da Serra das Abóboras; segue por esta linha de cumeada até o Alto da Serra de São Lourenço (409); deste ponto, segue em reta, com cerca de 5.150 metros de extensão, na direção su-sudoeste, até o Alto da Serra do rio Novo (408).

III – Com o município de Três Rios: começa no Alto da Serra do Rio Novo (408) e vai, em reta com cerca de 3.645 metros de extensão, na direção sudeste, até o Marco do Galeão (651), situado entre a linha da estrada de Ferro Central do Brasil e a Rodovia BR 393, em Barão de Angra e, por um prolongamento desta reta, segue até alcançar o Rio Paraíba do Sul. Segue daí, em reta com cerca de 6.680 metros de extensão, cruzando as Serras da Maria Comprida e Mato Alegre, até um marco (652) situado no ponto mais alto da linha da cumeada fronteira e mais próxima das nascentes do Córrego Boca de Fogo. Deste ponto, vai em reta com cerca de 2.550 metros de extensão, até o Alto da Serra do Monte Alegre (653); segue por uma reta com cerca de 4.125 metros de extensão, até um ponto (038) do Rio Piabanha, fronteiro ao Km 31 da Rodovia BR-040.

IV – Com o município de Areal: começa em um ponto (038) do Rio Piabanha, fronteiro ao Km 31 da Rodovia BR – 040 e sobe por este rio até a confluência do Rio Fagundes (037), pelo qual segue até a Ponte de Fagundes.

V – Com o município de Petrópolis: começa na Ponte de Fagundes (036) sobre o rio de mesmo nome e sobe este rio até o Marco da Cunha (654), na margem direita do Rio Fagundes;

VI – Com o município de Paty de Alferes: começa no Marco da Cunha (654) situado num ponto da margem direita do Rio Fagundes e segue em linha reta com proximadamente 6.000 metros, na direção noroeste, até um ponto (655) da Estrada de Rio Manso – Avelar que divide as bacias dos Rios Ubá e Piabanha; deste ponto, segue em reta, na direção nordeste, com aproximadamente 6.8500 metros, cruzando a Rodovia RJ-123, nas coordenadas UTM: E = 671,900 Km; N = 7.531,650 Km, até o Marco da Figueira (656);



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

VII – Com o município de Vassouras: começa no Marco da Figueira (656) e segue em reta, com cerca de 9,880 metros, na direção noroeste, cruzando a Rodovia RJ-131, nas coordenadas UTM: E = 669,550 Km; N = 7.537,925 Km, até a confluência (660) do Córrego do Lucas no Rio Paraíba do Sul, segue pela linha média do Rio Paraíba do Sul até o eixo da ponte (661) da Estrada de Ferro Central do Brasil sobre o mesmo;

VIII – Com o município de Rio das Flores: começa no eixo da ponte (661) da Estrada de Ferro Central do Brasil sobre o Rio Paraíba do Sul, vai, em reta com aproximadamente 17.700 metros, na direção noroeste, cruzando a Rodovia BR – 393, nas coordenadas UTM: E = 664,590 Km; N = 7.542,775 Km, até a confluência (650) do Córrego das Três Ilhas no Rio Preto.

Art. 49– O Poder Público Municipal, solicitaria após a promulgação desta lei, a Fundação CIDE – Centro de Informações de Dados do Estado a recolocação dos marcos territoriais, de acordo com os limites descritos nos incisos do art. 48.

Capítulo III

Da Composição Espacial

Art. 50 - O PDDT reconhece a atual composição espacial dos bairros, os quais regulamentará através de lei complementar, que terão seus traçados delimitados em Mapas e a sua poligonal definida em Memorial Descritivo, reordenando-os se conveniente.

Art. 51 - A criação ou diminuição de bairros a partir da vigência deste PDDT, poderá ser constituída através de lei específica, precedida de audiência pública com a participação das comunidades envolvidas, no qual os bairros envolvidos deverá atender, pelo menos o parâmetros mínimos de uma população de no mínimo 3.000 (três mil) habitantes

Art. 52 – Os bairros situados na Área de Ocupação Rarefeita, serão denominados núcleo-sede e para fins de fortalecimento estão enquadrados como Zonas de Produção Primária – ZPP.

Art. 53 – O Executivo deverá identificar e fortalecer os núcleo-sede, através de elementos que propiciem sua estruturação, tais como: escolas, postos de saúde, e as áreas de lazer.

Art. 54 – O PDDT fará um levantamento de todas as estradas rurais do município, delimitando a sua extensão e as denominando, no qual será regulamentada por lei complementar.

Art. 55 - O PDDT reconhece a atual composição dos núcleos-sede rurais, os quais regulamentará através de lei complementar, que terão seus traçados delimitados em Mapas e a sua poligonal definida em Memorial Descritivo, reordenando-os se conveniente.

Art. 56 – A partir da presente lei, fica definidos os seguintes bairros na composição espacial do município de Paraíba do Sul, conforme mapa do Anexo IV e tabela abaixo:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Distrito	Nome do bairro
1º Distrito	Vieira Cortêz
	Veraneio Salutaris
	Limoeiro
	Barão de Angra
	Núcleo-sede de Engenheiro Carvalhaes
	Parque Morone
	Lavapés
	Brocotó
	Palhas
	Cerâmica
	Centro
	Liberdade
2º Distrito	Gramma
	Barrinha
	Jatobá
	Níagara
	Bela Vista
	Santo Antônio
	Fernandó
	Núcleo-sede Marrecas
	Núcleo-sede Retiro
	Núcleo-sede Queima Sangue



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

3º Distrito	Núcleo-sede Sertão do Calixto
	Núcleo-sede Membeca
	Núcleo-sede Sardeal
	Núcleo-sede Rio Manso
	Núcleo-sede Rio Acima
	Núcleo-sede Barra de Fagundes
	Núcleo-sede Inconfidência
4º Distrito	Inema
	Werneck
	Núcleo-sede Cavarú
	Núcleo-sede Jataí

Capítulo IV
Das Zonas de Uso

Art. 57 – As Zonas de Uso representam unidades do território municipal, propostas com as mesmas características, em função da peculiaridade a serem estimuladas, conforme mapa constante do anexo V e definidas no Anexo VIII – Das Unidades Territoriais.

Art. 58 – Com vistas a estimular a manutenção e o reconhecimento da **função social da propriedade** para efeitos desta Lei, equiparam-se as zonas de uso as propriedades rurais e as que apresentam patrimônio natural a proteger, independente da zona onde se localizem, dentro do conceito de que tudo é cidade.

Seção I
Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 59 – Entende-se como Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, as porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial das habitações unifamiliares e multifamiliares, com densidades demográfica e construtiva baixas, médias e altas, tipologias diferenciadas, níveis de ruídos compatíveis com uso exclusivamente residencial, e com vias de tráfego leve e local.

Parágrafo Único – As categorias de uso, índices urbanísticos, tais como coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, taxa permeabilidade, número de pavimentos, gabarito de



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

altura das Zonas Exclusivamente Residenciais de densidades médias e altas, serão definidas na revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

Seção II
Das Zonas Mistas - ZM

Art. 60 – Entende-se como às zonas mistas, as áreas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à veracidade de atividades, segundo critério de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental a saber:

- a) **Zona Mista 1** - zonas de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimule, habitação, principalmente o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representam apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades;
- b) **Zona Mista 2** – zonas com estímulo à atividade produtiva e à geração de postos de trabalho associados à atividade habitacional, onde a diversidade proposta apresenta níveis mais significativos de interferência ambiental, representando, também, maiores potencialidades de impacto;
- c) **Zona Mista 3** – zonas de diversidade máxima, onde todas as atividades são permitidas, sendo o uso habitacional somente admitido através de Projetos Especiais.

Seção III
Das Zonas de Industrialização - ZI

Art. 61 - Entende-se como Zonas de Industrialização as porções do território, onde o uso habitacional somente é admitido para a atividade de zeladoria ou para situações existentes na data da publicação desta Lei;

Seção IV
Da Zona de Preservação Cultural – ZPC

Art. 62 – As zonas de Preservação Cultural – ZPC são porções do território que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes confere um caráter excepcional;

Parágrafo Único – Os bens móveis, imóveis ou áreas tombadas ou preservadas pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal, enquadram-se como ZPC

Seção V
Da Zona de Produção Primária - ZPP

Art. 63 – As Zonas de Produção Primária, são porções do território localizados na Área de Ocupação Rarefeita (AOR) compatibilizado para o seu desenvolvimento as atividades primárias, extrativas, comércio e serviços de apoio, bem como para a localização de pequenas indústrias vinculadas à produção por propriedade rural, e o fortalecimento dos núcleos-sede rurais.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

§ 1º – Os imóveis localizados nas Zonas de Produção Primária – ZPP, não serão enquadrados como urbanos enquanto forem utilizados para fins de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, desde que comprovados por órgãos competentes.

§ 2º - Se enquadrado como urbano, os parâmetro de uso e ocupação do solo serão os estabelecidos para as Zonas Predominantemente Residenciais – ZER, e se enquadrados como sítios de recreio, os parâmetros serão os fixados para Zona de Produção Primária – ZPP.

Art. 64- As áreas abaixo relacionadas encontram-se com acentuada descaracterização das peculiaridades que o tornaram uma Área de Ocupação Rarefeita, e se antes do prazo de revisão desta lei, conforme determina o Estatuto da Cidade, elas perderem em até 80% as características que a tornaram AOR, após levantamento do DMPT e laudo técnico de profissional habilitado, elas passarão a fazer parte da Área de Ocupação Intensiva – Zonas Mistas – ZM1. São as seguintes áreas:

- a. Estrada do Mingú;
- b. Estrada José Romero Gamboa;
- c. Estrada Vereador Quirino F. Pinheiro;
- d. Estrada Joaquim José da Silva Xavier;
- e. Estrada das Marrecas;
- f. Estrada Expedicionário Sinval Rodrigues dos Santos;
- g. Estrada Sant'Clair Teixeira.

Art. 65 – Com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da ZPP, visando a inclusão social, a geração de renda, a potencialização da vocação das regiões nela incluídas e o desenvolvimento de novas formas de gestão pública, o Executivo poderá:

- a) promover políticas para a permanência do agricultor na terra, valorizando suas atividades;
- b) estimular a substituição progressiva do uso do agrotóxico pela agricultura orgânica;
- c) promover políticas de incentivo ao agroecoturismo;
- d) incentivar a criação e o desenvolvimento de agroindústrias familiares;
- e) valorizar o espaço produtivo predominantemente agrícola e agroindustrial, com a introdução de novas atividades dessa natureza;
- f) valorizar o espaço de proteção ambiental com base para sustentabilidade dos assentamentos humanos e desenvolvimento das atividades de agricultura e agroindústria, assegurando a proteção dos recursos naturais.

Seção VI

Da Zona de Proteção ao Ambiente Natural - ZPAN

Art. 66 - As zonas de Proteção ao Ambiente Natural – ZPAN são partes do território previstas para atividades que, conciliando a proteção da fauna, da flora e dos demais elementos naturais, objetivam a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural;

Parágrafo Único - Considera-se propriedade com patrimônio natural a preservar, aquela que apresente elementos naturais de preservação significativos, nos termos da legislação específica, e garanta a manutenção e perpetuação.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 67 – As Zonas de Proteção ao Ambiente Natural terão o uso e a ocupação disciplinados no Código Ambiental, compatibilizados com as características que lhes conferem peculiaridades e admitem um zoneamento interno de uso.

Parágrafo Único – O uso e a ocupação do solo nas ZPAN, passarão pelo estudo de Viabilidade Urbanística e Estudo de Impacto Ambiental, para que sejam resguardados os valores naturais e intrínsecos que determinaram a instituição da área de proteção.

Seção VII
Dos Corredores de Desenvolvimento - CODESEN

Art. 68 – Entende-se como Corredores de Desenvolvimento, porções do Território localizadas estrategicamente para implantação de empreendimentos de médio e grande porte com integração de equipamentos como Mercado do Produtor, Aeroporto entre outros.

§ 1º – Os imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento, não serão enquadrados como urbanos enquanto forem utilizados para fins de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, desde que comprovados por órgãos competentes.

§ 2º - Se enquadrado como urbano, os parâmetro de uso e ocupação do solo serão os estabelecidos para as Zonas Mistas – ZM1, e se enquadrados como sítios de recreio, os parâmetros serão os fixados para Zona de Produção Primária – ZPP.

§ 3º - No que se refere ao Coeficiente de Aproveitamento, se for para fins de implantação de empreendimentos, utiliza-se o mesmo aplicado para as Zonas de Industrialização – ZI, e ser for para unidades habitacionais o mesmo empregado para as Zonas Mistas – ZM1.

Capítulo V
Das Áreas Especiais

Art. 69 - Áreas Especiais são parcelas do território municipal com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e de edificação, que podem estar localizadas dentro de qualquer zona de uso, compreendendo:

- I. Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- II. Áreas Especiais de Urbanização e Ocupação Prioritária - AEUOP;
- III. Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA;

Parágrafo Único - A criação e delimitação de novas áreas especiais e a alteração das fixadas por esta lei se dará por decreto do Poder Executivo Municipal, após à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial – CMDT.

Seção I
Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 70 - As Áreas Especiais de Interesse Social- AEIS são unidades territoriais destinadas prioritariamente à recuperação urbanística, regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social - HIS, compreendendo:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

I. **Áreas Especiais de Interesse Social de Regularização Habitacional** ocupadas por população de baixa renda, abrangendo loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, produção e manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

II. **Áreas Especiais de Interesse Social de Produção Habitacional** com predominância de glebas ou terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, conforme estabelecido neste PDDT, adequados à urbanização, onde haja interesse público para a produção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

§ 1º. Considera-se empreendimento de Habitação de Interesse Social- HIS a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinadas total ou parcialmente à HIS e usos complementares.

§ 2º. Na demarcação de novas AEIS de Regularização Fundiária serão observados o seguinte:

- a) áreas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;
- b) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;
- c) vazios urbanos e terrenos desocupados;
- d) imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados notificados para o cumprimento de sua função social.

§ 3º. A demarcação de novas AEIS de Produção Habitacional deverá observar a concentração de glebas ou lotes não edificadas, não utilizados ou subutilizados, já servidos por infra-estrutura urbana.

§ 4º. No caso de AEIS cujos limites estejam compreendidos dentro das áreas de operações urbanas consorciadas, a aplicação dos instrumentos e diretrizes previstos neste Título serão implementadas por meio do disposto nas leis específicas das operações urbanas consorciadas.

Art. 71 - O Plano de regularização de cada AEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal que a instituiu, após aprovação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial- CMDT, e deverá prever:

- I. diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, respeitadas as normas básicas estabelecidas neste PDDT e as normas técnicas pertinentes;
- II. diagnóstico da AEIS que contenha no mínimo a análise físico-ambiental, urbanística e fundiária, informações sócio-econômicas da população residente e levantamento topográfico-cadastral;
- III. as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física e ambiental da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV. instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

§ 1º. Deverão ser constituídos, em todas as AEIS, comissões locais de gestão compostas por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo Municipal, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do plano de regularização e de sua implementação.

§ 2º. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar, ao Poder Executivo Municipal, propostas para o plano de regularização de que trata este artigo.

§ 3º. Nas AEIS de Produção Habitacional, excetuando-se as áreas inseridas nas operações urbanas consorciadas, os proprietários de edificações subutilizadas que as reformarem e as destinarem à Habitação de Interesse Social - HIS, em programas e projetos de recuperação urbana conveniados com a União, o Estado e/ou o Município, poderão transferir para outro imóvel, o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel da AEIS, observadas as normas estabelecidas neste PDDT, em especial àquelas referentes à transferência do potencial construtivo.

§ 4º. O Plano de Regularização poderá abranger mais de uma Área Especial de Interesse Social.

Art. 72 - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público, situados em AEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Regularização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetadas do uso público, mediante lei municipal.

Parágrafo único - Para fins de regularização fundiária, os logradouros e demais áreas públicas de uso comum da população, localizadas nas AEIS instituídas por este PDDT, serão desafetadas por lei específica.

Art. 73 - As normas básicas para os Planos de Regularização, aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas AEIS, deverão ser estabelecidas, levando em consideração a realidade habitacional prevalecente no Município.

Art. 74 - Não será permitido o parcelamento do solo nas AEIS para as situações que apresentem risco à saúde, à segurança ou à vida, em especial:

- I. em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
- II. em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- IV. em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- V. nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- VI. nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

Art. 75 - Nas AEIS instituídas para produção habitacional, o Poder Executivo Municipal poderá autorizar o exercício gratuito do direito de construir adicional, como forma de incentivo para a construção de HIS por agentes públicos e privados, respeitando-se o coeficiente de aproveitamento máximo e os estoques de direito de construir adicional vigentes nas respectivas unidades territoriais.

Art. 76 – Nas Áreas de Ocupação Rarefeita, deverão ser levantadas Áreas Especiais de Interesse Social de Produção Habitacional, para que se possa iniciar a implantação de “Vilas Agrícolas”.

Parágrafo Único – As Vilas Agrícolas são projetos de Desenvolvimento Sustentável, objetivando gerar moradias aliadas a trabalho e melhoria social.

Seção II

Das Áreas Especiais de Urbanização e Ocupação Prioritária

Art. 77 - As Áreas Especiais de Urbanização e Ocupação Prioritária - AEUOPs, compreendem as glebas, terrenos e imóveis não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, identificados para ocupação, utilização ou urbanização prioritária, visando seu adequado aproveitamento, o cumprimento da função social da propriedade e a otimização da urbanização da cidade.

Parágrafo Único - Os imóveis que forem notificados para utilização, promoção do parcelamento do solo e/ou edificação compulsória destinar-se-ão, preferencialmente, à qualificação ambiental, empreendimentos destinados à Habitação e atividades de produção econômica para o desenvolvimento local, podendo o Município dar o mesmo tratamento às Áreas Especiais de Interesse Social.

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 78 - A identificação de Áreas Especiais de Interesse Ambiental- AEIA, objetiva o cumprimento das diretrizes e políticas de preservação e conservação dos patrimônios natural e cultural, cujo uso e ocupação serão disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizado com as características que lhe confere peculiaridade e admitem uma organização espacial de usos, compreendendo:

- I. **Áreas de Preservação Permanente** – são unidades territoriais que pelas suas características fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climáticas, formam um ecossistema de importância no ambiente natural.
- II. **Áreas de Conservação** – são unidades territoriais que se encontram parcialmente descaracterizadas de suas condições naturais originais e apresentam uma maior compatibilidade com as transformações urbanas.
- III. **Áreas de Preservação e Revitalização do Ambiente Cultural**- são unidades



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

territoriais destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos;

- IV. **Áreas de Reserva Legal** – é a área localizada no interior de uma propriedade rural, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à preservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e da flora nativa.

§ 1º. As Áreas Especiais de Conservação poderão receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção, desde que tais atividades não impliquem em comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem, favorecendo sua recuperação.

§ 2º. O Município estabelecerá restrições ou limitações administrativas às Áreas Especiais de Interesse Ambiental, assim como criará unidades de conservação, tais como reserva biológica e parque natural.

§ 3º. Os imóveis localizados nas Áreas Especiais de Interesse Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir de forma gradativa o direito de construir definido pelo regime urbanístico da área, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

§ 4º. Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal, enquadram-se como Áreas Especiais de Preservação e Revitalização do Ambiente Cultural.

§ 5º. Aplica-se às edificações particulares localizadas em Áreas Especiais de Preservação e Revitalização do Ambiente Cultural, a transferência do potencial construtivo, conforme disposto neste PDDT.

§ 6º. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA poderão ser descaracterizadas mediante laudo técnico submetido à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial - CMDT, que demonstre não existirem as características ambientais que a identificaram.

Subseção I

Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 79 – Em consonância com a Lei Federal 4.771/65 – Código Florestal, define-se como Área de Preservação Permanente as florestas e demais formas de vegetação situadas:

1. ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto, em faixa marginal, cuja largura mínima seja:
 - de 30 metros para cursos d'água de menos de 10 metros de largura;
 - de 50 metros para cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura;
 - de 100 metros para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura;
 - de 200 metros para os cursos d'água que tenham de 200 a 600 metros de largura;
 - de 500 metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 metros;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

2. ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;
3. nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, em um raio de 50 metros de largura;
4. no topo de morros, montes, montanhas e serras;
5. nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;
6. nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
7. nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 metros em projeções horizontais;
8. em altitude superior a 1.800 metros, qualquer que seja sua vegetação.

Art. 80 – São também consideradas Áreas de Preservação Permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I. a atenuar a erosão das terras;
- II. a fixar as dunas;
- III. a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- IV. a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- V. a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- VI. a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- VII. a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;
- VIII. a assegurar condições do bem estar público.

Art. 81 – São consideradas limitações para utilização de áreas de Preservação Permanente:

- I. a supressão total ou parcial, de florestas de preservação permanente só será admitida com autorização do Poder executivo Federal, em caráter de utilidade pública ou interesse social.
- II. É permitido o acesso de pessoas e animais para obtenção de água, desde que não exija a supressão e não comprometa a regeneração e manutenção da vegetação nativa;
- III. Nas terras de propriedade particular, onde seja necessário o florestamento ou reflorestamento de preservação permanente, o poder público poderá fazê-lo sem desapropriá-las, se o proprietário não o fizer, em cumprimento da presente lei;
- IV. Nas terras de propriedade particular que estiverem sendo utilizadas com culturas, e onde seja necessária a intervenção do poder público para realizar o florestamento ou o reflorestamento de preservação permanente, o proprietário rural deverá ser indenizado.

Art. 82 – É proibida em área com cobertura florestal primária ou secundária em estágio avançado de regeneração, a implantação de projetos de assentamento humano, ressalvados os projetos de assentamento agro-extrativista, respeitado as legislações específicas.

Art. 83 – Nos casos de vegetação secundária nos estágios médio e avançado de regeneração de Mata Atlântica, o parcelamento do solo ou qualquer edificação para fins urbanos só serão admitidos quando de conformidade com este Plano e as demais legislações ambientais vigentes, mediante prévia autorização dos órgãos competentes desde que a vegetação não apresente qualquer das seguintes características:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- I. ser abrigo de espécies da flora e fauna silvéticas ameaçadas de extinção;
- II. exercer função de proteção de mananciais ou de prevenção e controle de erosão;
- III. ter excepcional valor paisagístico.

Art. 84 – A supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§ 1º – A supressão de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão municipal de Meio Ambiente, ressalvado o disposto no § 2º;

§ 2º - A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de Meio Ambiente com caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente, fundamentada em parecer técnico.

§ 3º – O órgão ambiental indicará, previamente à emissão da autorização para a supressão da vegetação em área de preservação permanente, as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas.

Subseção II
Da Reserva Legal nas Propriedades Rurais

Art. 85 – A Reserva Legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural excetuada a de Preservação Permanente, sendo no mínimo 20% (vinte por cento), necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora.

Art. 86 – Será admitida, pelo órgão ambiental municipal, o cômputo das áreas relativas à vegetação nativa existente em área de preservação permanente no cálculo do percentual da Reserva Legal, desde que não implique em conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo e, quando a soma da vegetação nativa em área de preservação permanente e reserva legal exceder a 50% da propriedade rural.

Art. 87 – Para a manutenção ou compensação da área de reserva legal em pequena propriedade ou posse rural familiar, podem ser computados os plantios de árvores frutíferas ornamentais ou industriais compostos por espécies exóticas, cultivadas em consórcio com espécies nativas.

Art. 88 - Todo proprietário rural tem a obrigação de averbar a Reserva Legal junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ficando também obrigado a fazê-lo, os proprietários rurais que não possuem a área de Reserva Legal.

§1º– Qualquer intervenção na Reserva Legal depende de consulta e aprovação prévia do órgão ambiental público competente.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§2º - a Reserva Legal não pode ter sua vegetação suprimida, seja total ou parcialmente, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável;

§ 3º - A Reserva legal não pode ter alteração da sua destinação nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação de área.

Art. 89 – A localização da área da Reserva Legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio pelo órgão ambiental municipal, devendo ser consideradas no processo de aprovação, a função social da propriedade.

Título IV
Do Parcelamento do Solo

Capítulo I

Das Diretrizes para a revisão da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Art. 90 – Em cumprimento à função social a que se destina a legislação que disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo para todo município, será estabelecido para todos os imóveis normas relativas a:

- I. condições físicas, ambientais e paisagísticas locais e suas relações com os elementos estruturadores;
- II. condições de acesso e infra-estrutura disponível;
- III. condições de conforto ambiental.

Art. 91 – A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá apresentar estratégia para controle de:

- I. parcelamento do solo;
- II. densidades construtivas;
- III. densidades demográficas;
- IV. relação entre os espaços públicos e privados;
- V. uso do subsolo;
- VI. circulação viária, pólos geradores de tráfego e estacionamento;
- VII. insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal;
- VIII. funcionamento de atividades incômodas;
- IX. áreas “non-aedificand”;

Art. 92 – A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerá as condições físicas e ambientais, considerando:

- I. topografia conforme a declividade e a situação do terreno, ou seja, em várzea, à meia encosta e em topo de morro e outros;
- II. drenagem das águas pluviais conforme a localização do terreno, ou seja, em área inundável, “non-aedificandi” e outros;
- III. condições do solo quanto a sua permeabilidade, nível do lençol freático e outros aspectos geotécnicos;
- IV. condições atmosféricas, as correntes aéreas e a formação de ilhas de calor, dentre outras condições;
- V. existência de vegetação arbórea significativa;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- VI. áreas de ocorrências físicas, paisagísticas, seja de elementos isolados ou de paisagens naturais, seja de espaços construídos ou de padrões e porções de tecidos urbanos que mereçam preservação por suas características, excepcionalidades ou qualidades ambientais;
- VII. a densidade construtiva e habitacional presente e futura, no que tange ao dimensionamento das galerias receptoras de águas pluviais, para evitar problemas de escoamento e gastos públicos desnecessários.

Art. 93 – A Legislação de uso e ocupação do solo, poderá estabelecer coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo inferior aos estabelecidos nesta lei, não podendo alterar o coeficiente de aproveitamento básico;

Art. 94 – A Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo ou leis específicas deverão definir controles adicionais visando preservar o caráter urbanístico e ambiental;

§1º - O caráter ou identidade urbanística ocorre predominantemente em áreas edificadas do território municipal em razão de sua unicidade, seu caráter estrutural ou de sua importância histórica, paisagística e cultural;

§2º - Nas áreas como as definidas no parágrafo anterior, os controles terão por base a definição de volumetria, gabaritos e outros parâmetros, pertinentes a cada situação e finalidade;

§3º - Os tecidos urbanos pouco ou não qualificados, serão objetos de consideração especial visando à sua estruturação urbanística e ambiental, de modo a reduzir o atual desnível de qualidade entre os bairros;

Art. 95 – Além das disposições desta lei, a legislação que disciplinará o uso e ocupação do solo poderá:

- I. delimitar áreas para fins especiais com parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, em todo território;
- II. delimitar reservas de terras para habitações de interesse social;
- III. delimitar áreas de proteção ambiental em função da exigência de manejo sustentável dos recursos hídricos e outros recursos naturais, para assegurar o bem-estar da população;
- IV. delimitar parâmetros onde poderão ser aplicados quaisquer dos instrumentos especificados nesta lei;
- V. definir categorias de uso e, quando necessário, fixar parâmetros de desempenho para controle e localização de atividades, definindo critérios de compatibilidade entre si e com o meio físico e ainda com as características das vias de acesso e da vizinhança próxima;
- VI. fixar parâmetros para o controle das condições ambientais locais e físicas por meio de taxa de ocupação, gabaritos, índices de áreas verdes, de permeabilidade e outros previstos em lei;
- VII. fixar parâmetros para controle de empreendimentos que provoquem significativo impacto no ambiente ou na infra-estrutura urbana;
- VIII. exigir nos projetos de loteamentos, desmembramentos e condomínios, projetos específicos de rede de esgoto e rede de águas pluviais, indicando a sua vazão e o seu



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

escoamento, de acordo com a densidade construtiva e densidade habitacional que futuramente será acrescida à área.

Art. 96 - Os projetos de parcelamento do solo que se apresentarem incompletos, não serão objetos de análise até que estejam completos.

Art. 97 – Ao longo das águas correntes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, fica proibido quaisquer tipos de construção numa área de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica.

Capítulo II

Das Diretrizes para a regularização de assentamentos precários, conjuntos habitacionais, loteamento e edificações

Art. 98 – Será estabelecido em legislação específica a regularização das edificações, parcelamento, uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas nesta lei, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, física, salubridade e segurança de uso, de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular.

Art. 99 – Legislação ou normatização específica, a ser elaborada ou atualizada, definirá normas técnicas e procedimentos para regularizar as seguintes situações:

- I. parcelamento do solo implantados irregularmente;
- II. empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta ou indireta;
- III. edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 100 – Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base em lei específica, observando:

- I. os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Lei Federal n.º 6.766/79, alterada pela Lei Federal n.º 9.785/99 e os procedimentos administrativos;
- II. o estabelecimento de procedimentos que garantam os meios para exigir do loteador irregular os cumprimentos de suas obrigações;
- III. a possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura, sem isentar o loteador de suas responsabilidades;
- IV. o estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde e segurança;
- V. as ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares;

Art. 101 – O Executivo poderá outorgar a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Lei Federal n.º 10.257/01 – Estatuto da Cidade e na Medida Provisória n.º 2.220/01.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 102 – Não serão passíveis de regularização, além de outras situações estabelecidas em lei, as edificações que estejam localizadas em logradouros, terrenos e vias públicas, ou que avancem sobre eles, e que estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão.

Art. 103 – Será estabelecido em lei específica à previsão de outorga onerosa direito de construir, quando a área construída a regularizar, resultar em área construída computável, permitida pelo coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta lei.

Capítulo III
Da Implantação de Parcelamentos

Art. 104 – O parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e remembramento, sempre mediante aprovação municipal.

Art. 105 - O parcelamento do solo observará os padrões urbanísticos definidos nos dispositivos deste PDDT e na Lei 1.123/79 – Lei de Parcelamento do Solo, a ser revista posteriormente;

§ 1º - É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias na data de implantação desta Lei, mas passíveis de habitabilidade, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação.

§ 2º - Os projetos de parcelamento do solo devem identificar o imóvel titulado em sua totalidade, mesmo que a área a ser parcelada seja menor que a área total.

§ 3º - Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município exigirá certidão atualizado do registro de Imóveis, e a critério do DMPT o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental- EIA e o Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU, levando-se em conta a disponibilidade e a repercussão sobre o transporte público, o acesso à escola e aos demais equipamentos urbanos, ao saneamento ambiental, às condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos, sociais e ambientais relevantes.

§ 4º - Os parcelamentos do solo em imóveis localizados na Área de Ocupação Rarefeita, deverão estar de acordo com a subseção I deste mesmo Título.

Art. 106 - Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra cheias e inundações;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados material radioativo.
- III. em terrenos ou parcelas com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não são adequadas a edificação;
- V. em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, garantindo no mínimo o abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- VI. em Zonas de Proteção do Ambiente Natural, após análise e detalhamento de que resulte em preservação permanente;
- VII. em áreas onde a poluição ambiental impeça a habitabilidade, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- VIII. em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais, permitido somente em servidões em que o desmembramento esteja enquadradas dentro dos parâmetros urbanísticos vigentes com a implantação do PDDT.
- IX. em terrenos onde as modificações geológicas não são adequadas à edificação;

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal deverá limitar a aprovação de parcelamento de áreas, para evitar excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos utilizados em obras de infra-estrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 107 – Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para este fim planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. as divisas da gleba a ser loteada;
- II. as curvas de nível de 1(um) metro a 1(um) metros;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes;
- IV. a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, das construções existentes;
- V. título de propriedade;
- VI. parecer da companhia Estadual de Aguas e Esgotos – CEDAE, quanto a possibilidade de abastecimento de água.

Art. 108 – O Projeto de Loteamento deve ser submetido a Secretaria de Infra-estrutura e Meio Ambiente, com os parâmetros definidos na Lei de Parcelamento do Solo – Lei n.º 1.123/79 em vigor e em consonância com este PDDT.

Art. 109 - O procedimento para a aprovação dos projetos de loteamento obedecerá às seguintes fases:

- I. consulta prévia;
- II. estudo ante-projeto;
- III. projeto preliminar;
- IV. projeto definitivo.

Art. 110 - Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 111 - No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDT e na Lei de Parcelamento do Solo em vigor.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas, previstas no "caput" deste artigo, deverão estar



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

enquadradas dentro dos Parâmetros para Ocupação e Uso do Solo conforme anexo VIII ;

§ 2º - Entendem-se por equipamentos públicos urbanos aqueles que compõem as redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de comunicação, iluminação pública e os serviços de esgoto e drenagem pluvial.

§ 3º - Os equipamentos públicos comunitários compreendem os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança.

§ 4º - As áreas destinadas as vias de circulação, às respectivas faixas de domínio e reserva de áreas verdes, devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, devendo ser cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização destas áreas, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo, por escritura pública, e não estão incluídas dentro dos percentuais estabelecidos no Anexo III da presente lei.

Art. 112 – Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do DMPT e ouvida a comunidade, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

Art. 113 – As pranchas dos projetos de parcelamento devem obedecer às normas da ABNT e nunca poderão exceder o formato A0 da ABNT (841mm x 1189 mm).

Art. 114 – O loteador organizará o projeto definitivo em 4 (quatro) vias, sendo uma obrigatoriamente em meio magnético, e o submeterá a Prefeitura acompanhada da Certidão Negativa de Impostos e Ônus Reais.

Parágrafo Único – Os projetos de parcelamento devem estar preferencialmente georeferenciada.

Art. 115 – Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do parcelamento aprovado.

Art. 116 - O parcelamento do solo nas Habitações de Interesse Social - HIS executado pelo Poder Executivo Municipal, com a sua interveniência ou por iniciativa privada, poderá admitir padrões urbanísticos diferenciados, definidos pelo DMPT, quanto à destinação de áreas públicas e parâmetros de urbanização.

§ 1º - O parcelamento do solo para a produção de HIS, deverá adotar percentual de área institucional mínima de 15% (doze por cento) do total da área da gleba, garantindo um mínimo de 10% (cinco por cento) para a instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e um mínimo de 5% (cinco por cento) para a implantação de áreas verdes, podendo o lote ter área mínima de 150,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 7,00m (sete metros).

§ 2º - A regularização fundiária de parcelamento do solo, implantados de forma clandestina ou irregular no Município, ocorrerá através da instituição de AEIS e a aplicação de instrumento adequado à titulação definitiva em benefício dos adquirentes de boa-fé, nos



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

termos do disposto neste PDDT.

§ 3º - Os projetos de produção de Habitação de Interesse Social deverão estar adequados aos lotes mínimos definidos pelo parcelamento do solo de interesse social, com tipologias de habitação unifamiliar que garantam a qualidade de vida e a moradia digna dos moradores.

Art. 117 - No momento registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar ao domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo Único : Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Público Municipal, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 118 - Enquanto o parcelamento de solo estiver na condição de implantação da infra-estrutura, é dever e responsabilidade do loteador do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Parágrafo Único – Só passa a ser de responsabilidade do município as vias públicas de um loteamento, após a implantação total da infra-estrutura.

Art. 119 – Não poderá ser denominada as vias públicas em lotemanetos, enquanto não forem finalizadas a infra-estrutura.

Art. 120 – Aprovado o projeto, o loteador passará a Prefeitura parcelas de pagamento mensal do promissário comprador, num total de lotes referente ao custo da implantação da infra-estrutura, como garantia da execução da obra, no prazo legal

§1º - O loteador fará constar nos contratos de compromisso de compra e venda cláusula que assegure o cumprimento do artigo acima, valendo neste caso, o recibo de depósito da Prefeitura ou onde ela indicar, como prova de quitação da prestação recebida.

§2º - Os contratos acima não poderão exceder o prazo de execução das obras;

§3º - com a concordância da autoridade licenciadora, a garantia poderá ser reduzida na proporção do cumprimento do cronograma físico apresentado.

§4º - A garantia de que trata este artigo poderá ser,, a qualquer tempo revista pela Prefeitura para o reforço do cumprimento dos projetos definidos;

§5º - A execução da obra poderá ser feita por fases, de acordo com a apresentação de um Cronograma Físico, mas nunca por um prazo superior a 3(três) anos.

Art. 121 - O loteador do parcelamento do solo urbano, submete-se à fiscalização do Município, durante todo o período de implantação do parcelamento, obrigando-se a facilitar por todos os meios o seu exercício.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Seção I

Do Loteamento urbano ou para fins urbano em Área de Ocupação Rarefeita

Art. 122 - O parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado na Área de Ocupação Intensiva, rege-se pelo disposto na Lei n.º 1.123/79 – Parcelamento e Uso do Solo e pelas disposições da Lei Federal n.º 6.766/79 e o que determina este PDDT.

Art. 123- Em tal hipótese, caberá ao INCRA, proceder a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único – A atualização será tipo cancelamento, quando o parcelamento abranger a totalidade da área cadastrada; e do tipo retificação, quando o parcelamento, para fins urbano, abranger parcialmente a área cadastrada e permanecer como imóvel rural uma área remanescente.

Art. 124 - O parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da Área de Ocupação Intensiva assim definidos por lei, rege-se pelas disposições do art. 96, do Decreto Federal n.º 59.428/66 e do art 53, da Lei Federal n.º 6.766/79 e o que determina este PDDT.

Art. 125 - Em tal hipótese de parcelamento, caberá quanto ao INCRA, unicamente sua prévia audiência.

Art. 126 – Os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, à formação de sítios de recreio, à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

I – por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

II – seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balnearia;

III – comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

Art. 127 – A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade e ou através de laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado.

Art. 128 - Verificada uma das condições específicas no art. 126, o INCRA, em atendimento a requerimento do interessado, declarará nada a opor ao parcelamento.

Art. 129 - Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro de Imóveis, o INCRA, a requerimento do interessado, procederá à atualização cadastral, conforme disposto no parágrafo único do art. 123.

Art. 130 - Os parcelamentos de imóvel rural, para fins de formação de núcleos urbanos, se enquadrarão nos parâmetros estabelecidos no Anexo VIII - Área de Ocupação Intensiva (AOI) – Zona Predominantemente Residencial – ZER e para sítios de recreio se enquadrarão nos parâmetros estabelecidos da Zona de Produção Primária – ZPP.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Seção II
Do Remembramento

Art. 131 - Considera-se Remembramento a junção de dois ou mais lotes, formando apenas um lote.

Art. 132 - Para a aprovação do projeto de Remembramento, o interessado deve apresentar requerimento ao Município contendo um projeto em 3 vias, sendo uma por meio magnético e acompanhado dos títulos de propriedade atualizados e da planta dos imóveis a serem unificados, contendo:

- I. indicação das vias existentes e dos loteamento próximos;
- II. indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. indicação da unificação de lotes pretendida na área;
- IV. localização de edificações sobre o imóvel, caso haja.

§ 1º - No caso de existência de edificações sobre a área a ser lembrada, o Município emitirá notificações para a regularização das mesmas, constituindo-se, porém, um processo a parte que não impedirá a aprovação do remembramento proposto.

Seção III
Do Desmembramento

Art. 133 - Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

Art. 134 - Considera-se também Desmembramento, desde que não implique na alteração do traçado, na organização espacial urbana, no regime urbanístico e nos equipamentos públicos urbanos e comunitários da unidade territorial, a critério da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Meio Ambiente:

- I - o parcelamento de imóvel, destacando parte do mesmo que esteja vinculada a projeto arquitetônico anteriormente aprovado pelo órgão competente, que comprove a intenção de fracionamento;
- II - a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
 - a) dissolução da sociedade conjugal;
 - b) sucessão "*causa mortis*";
 - c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
 - d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único - Do desmembramento deverão resultar lotes com testada e/ou áreas compatíveis aos padrões urbanísticos estabelecidos para a respectiva unidade territorial, devendo ser respeitados os padrões mínimos estabelecidos neste PDDT para os parcelamentos destinados à habitação de interesse social – HIS.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 135 – O desmembramento de qualquer área de terreno resultante de abertura de via pública, será considerado lotemaneio e, como tal, sujeito aos dispositivos aplicáveis a essa forma de parcelamento.

Título V
Do Sistema de Planejamento

Art. 136 – A estratégia do Sistema de Planejamento objetiva a atender a um processo de planejamento dinâmico e contínuo, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo instrumentos para o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único – A estratégia do Sistema de Planejamento efetivar-se-á através;

- I. das articulações da estrutura administrativa;
- II. dos Planos de Ação dos bairros;
- III. dos Instrumentos fixados no PDDT;
- IV. dos sistemas de Informação;
- V. dos sistemas de avaliação do desempenho Territorial;
- VI. dos canais de participação tais como: Associações de Moradores, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, funcionalmente vinculadas ao desenvolvimento urbano da cidade.
- VII. dos demais instrumentos da gestão.

Art. 137 – Compõem a Estratégia do Sistema de Planejamento:

- I. os Programas de Gerenciamento de políticas que busquem articular as diversas políticas que definem as diretrizes do desenvolvimento urbano, garantindo maior racionalidade na produção sustentável da cidade;
- II. a Participação da comunidade que busque a concretização de canais que assegurem as políticas de desenvolvimento local;
- III. Programa de sistema de informação que busque disponibilizar dados para a gestão do desenvolvimento urbano, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade das informações produzidas;
- IV. Programa de Sistema de Avaliação do desenvolvimento urbano que vise descrever os elementos que permitam avaliar a qualidade de vida urbana, bem como a aplicação das disposições do PDDT.

Capítulo I
Do Departamento Municipal de Planejamento Territorial

Art. 138 – Fica criado o Departamento Municipal de Planejamento Territorial – DMPT – como um processo dinâmico e flexível, que tem como objetivos:

- I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;
- II. garantir o gerenciamento eficaz direcionado à melhoria da qualidade de vida;
- III. instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do PDDT.

Art. 139 – O Departamento Municipal de Planejamento Territorial atuará nos seguintes níveis:

- I. de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do PDDT;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- II. de gerenciamento do plano, formulação e aprovação de programas e projetos para a sua implantação;
- III. de monitoramento e controle dos instrumentos de aplicação e dos programas e projetos aprovados.

Seção I

Da Estrutura e das Atribuições do DMPT

Art 140 – As atividades do Departamento Municipal de Planejamento Territorial - DMPT, deverão contemplar especialmente as seguintes atividades:

- I. apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessários à execução da atividade de planejamento;
- II. informações técnicas atinentes ao desenvolvimento urbano do município;

Art. 141 – São atribuições do Departamento Municipal de Planejamento Territorial:

- I. elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;
- II. informar e orientar acerca de toda a legislação urbanística municipal;
- III. aplicar a legislação do município atinente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo uma interpretação uniforme;
- IV. monitorar a aplicação do PDDT com vistas à melhoria da qualidade de vida;
- V. estabelecer diretrizes de desenvolvimento urbano, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo no município, através de monitoramento e revisão de planos e projetos, visando a sua permanente atualização;
- VI. gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano;
- VII. articular políticas e ações com os demais órgãos e secretarias municipais e com outros organismos governamentais e ou não-governamentais;
- VIII. implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos urbanísticos;
- IX. controlar o adensamento construtivo na aplicação dos instrumentos urbanísticos;
- X. acompanhar e concentrar as informações dos pólos gerenciadores distritais, bem como o controle dos aplicativos dispostos no título IX desta lei, na área de abrangência de cada pólo.

Capítulo II

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial

Art. 142 – O órgão de integração do Departamento Municipal de Planejamento Territorial é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial – CMDT, que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Compete ainda a este órgão:

- I. zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e ao desenvolvimento urbano, propondo e opinando sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações no PDDT;
- II. promover através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- III. receber e encaminhar para discussões matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;
- IV. propor ao DMPT a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;
- V. instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDT, podendo-se valer da estrutura da Secretaria de Infra-Estrutura e Meio Ambiente, bem como de colaboradores externos;
- VI. zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano do município;
- VII. propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano para o município;
- VIII. acompanhar a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 143 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial compõe-se de 09 (nove) membros titulares e seus representantes, indicados pelos seus respectivos órgãos ou segmentos, com mandato de 2 (dois) anos, da seguinte forma:

- I. 02 do Poder Executivo;
- II. 01 do Poder Legislativo;
- III. 02 do setor técnico;
- IV. 01 do setor popular;
- V. 01 setor empresarial;
- VI. 02 setor rural

§1º - Constituem o setor técnico as Faculdades e as entidades de profissionais liberais;

§2º - Constituem o setor popular as organizações de moradores e as entidades religiosas;

§3º - Constituem o setor empresarial as entidades patronais da indústria e do comércio ligadas ao setor imobiliário;

§4º - Constituem o setor rural os técnicos desta área e os proprietários de imóveis rurais.

Art. 144 – Os membros do Conselho Municipal de Planejamento Territorial deverão ter no mínimo um conhecimento básico na área de Planejamento Territorial.

Art. 145 – Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial devem exercer seus mandatos de forma gratuita, vedada a percepção de qualquer vantagem de natureza pecuniária.

Art. 146 – O funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial deverá ser regulamentado por seu Regimento Interno.

Capítulo III
Dos Instrumentos de Participação Popular

Art. 147 - Os poderes Executivo e Legislativo Municipal garantirão a participação democrática na gestão urbana e territorial do Município de Paraíba do Sul, através de :

- I. audiência pública;
- II. plebiscito e referendo;
- III. iniciativa popular;
- IV. revisão e modificação do PDDT, a qual ocorrerá, no máximo a cada 10 anos.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 148 - O Poder Executivo Municipal realizará audiências públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas ou privadas nos processos de implantação, de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança no seu entorno, sobre o meio ambiente natural ou construído, e ainda nos processos que afetem o conforto ou a segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental (EIA) e de vizinhança (EIV), nos termos que forem especificados em lei municipal.

§ 1º. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação, e deverão constar no processo.

§ 3º. O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para realização das audiências públicas.

Art. 149 - O plebiscito e o referendo serão convocados e realizados com base na legislação federal pertinente e nos termos da Lei Orgânica Municipal.

Art. 150 - A iniciativa popular sobre os planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial poderá ser tomada por, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a Cidade, de acordo com a Lei Orgânica do Município.

Art. 151 - Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial, deverá ser apreciada pelo Poder Executivo Municipal em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 90 (noventa) dias corridos a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

Parágrafo Único. O prazo previsto no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado, desde que solicitado com a devida justificativa.

Capítulo IV

Do Sistema de Informações Geográficas Municipal

Art. 152 - O planejamento territorial municipal será fomentado pelas informações referentes ao território e seu desenvolvimento, provenientes do Sistema de Informações Geográficas Municipal, o qual é estruturado através de um sistema de geoprocessamento, possuindo como objetivos:

- I. gerenciamento e integração de dados de informação provenientes de órgãos da administração pública direta e indireta, governamentais e não-governamentais;
- II. desenvolvimento de tecnologia da informação para o planejamento territorial e para o auxílio às decisões governamentais;
- III. conhecimento das particularidades territoriais existentes e a leitura fiel da cidade real;
- IV. melhoria e otimização do atendimento às demandas públicas;
- V. monitoramento do desenvolvimento territorial.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 153 - As informações devem ser obtidas pelos diversos departamentos governamentais e não-governamentais e coordenados pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial - DMPT, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade e a acessibilidade das informações produzidas com o auxílio da tecnologia do geoprocessamento, para o planejamento territorial municipal.

Art. 154 - O monitoramento do desenvolvimento territorial será implementado através do acompanhamento permanente do crescimento e da transformação do território, com a revisão e a adequação aos parâmetros da legislação do PDDT, visando à melhoria da qualidade de vida.

Art. 155 - O Município observará, no monitoramento do seu desenvolvimento territorial, os parâmetros referentes à infra-estrutura, aos elementos físico-espaciais, desenvolvimento econômico, indicadores de desenvolvimento humano, qualificação ambiental do Município e o fortalecimento dos núcleo-sede rurais.

Parágrafo único. São unidades de monitoramento:

- I. regiões geográficas de planejamento;
- II. distritos e bairros;
- III. unidades ambientais de moradia;
- IV. agrupamentos urbanos em áreas rurais;
- V. unidades de conservação ambiental e de proteção do ambiente natural;
- VI. núcleos-sede rurais.

Título VI

Dos Programas e Diretrizes que Implementam o Desenvolvimento Territorial

Art. 156 - Compõem o Plano Diretor Desenvolvimento Territorial os programas, diretrizes, ações e projetos articulando e integrando a atuação do poder público na sua execução e tendo como objetivos promover a gestão e o planejamento das políticas públicas para o desenvolvimento social e econômico do município, enfatizando a participação popular e respeitando o princípio constitucional do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

Art. 157 – As Secretarias do Governo devem somar esforços para operacionalizar os programas, ações, projetos e diretrizes estabelecidos nesta lei, de forma articulada e integrada como meios de gerar os efeitos positivos de forma mais rápida em prol de toda a municipalidade.

Capítulo I

Programa de Implantação de Áreas Especiais para Ocupação e Urbanização Prioritária e o aproveitamento dos Imóveis e Edificações

Art. 158 - Este programa busca o cumprimento da função social da propriedade, promovendo o melhor aproveitamento dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, localizados em áreas com infra-estrutura instalada e identificados para a urbanização prioritária por este PDDT, visando a reestruturação, melhor densificação e a otimização dos investimentos públicos e privados aplicados na produção da cidade,



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

garantindo:

- I. a defesa do bem coletivo acima dos interesses individuais;
- II. definição de critérios adequados e condizentes às realidades urbanas e rurais;
- III. cumprimento da função social da propriedade urbana e rural;
- IV. a aplicação das legislações urbanísticas.

Art. 159 - Serão adotados como critérios, para a definição das áreas não edificadas, subutilizadas e não utilizadas os previstos no Capítulo I - Título IX - “Dos Instrumentos Urbanísticos”.

Art 160 - Na implementação deste programa serão aplicados os instrumentos de promoção da reforma urbana e cumprimento da função social da propriedade, previstos no Estatuto da Cidade e regulamentados neste PDDT, adotando como diretrizes para a ocupação dos imóveis, a que se refere este programa, o atendimento das necessidades de:

- I. acesso à moradia adequada a todos;
- II. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e transformação do território;
- III. proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- IV. expansão das atividades econômicas;
- V. descentralização das oportunidades geradas a partir da urbanização e transformação do território;

Art. 161 - No atendimento a estas diretrizes o Poder Público promoverá:

- I. o aproveitamento, a partir dos critérios definidos nesta lei, dos imóveis não edificados subutilizados e não utilizados que estarão sujeitos à tributação diferenciada mediante a aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II. o estabelecimento de diretrizes para o aproveitamento dos imóveis a que se refere este programa, considerados de localização estratégica para implantação de atividades que promovam o desenvolvimento econômico, social e habitacional do Município, bem como a qualificação ambiental.
- III. a aplicação dos instrumentos de cumprimento na função social da propriedade concomitantemente à aplicação de instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, para a viabilização de parcerias visando a produção negociada da cidade entre os setores público e privado;
- IV. a identificação das áreas não edificadas, subutilizadas e não utilizadas passíveis de instituição de Áreas Especiais de Interesse Social- AEIS, visando a produção de Habitação de Interesse Social- HIS;
- V. o adequado adensamento e otimização da cidade;

Capítulo II

Programa de Produção Habitacional de Interesse Social - HIS

Art. 162 - Este programa visa ampliar a oferta da habitação de interesse social através da produção habitacional, respeitando e integrando-se aos elementos estruturadores do território, e garantindo assim a infra-estrutura adequada, a qualificação ambiental e o oferecimento dos serviços necessários para a promoção da boa qualidade de vida.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 163 - Na implementação do programa de produção da HIS, serão adotadas as seguintes diretrizes:

- I. coordenação e adequação dos projetos habitacionais, tendo a preocupação com a qualidade de vida e o conforto ambiental;
- II. reestruturação e qualificação urbana;
- III. adensamento compatível e adequado com a zona determinada;
- IV. integração territorial através da diversidade e multiplicidade de atividades;
- V. viabilização de parcerias para a produção negociada e ampliação da oferta de habitação de interesse social- HIS.

Art 164.- No atendimento a essas diretrizes o Poder Público promoverá:

- I. pesquisas e ações que desenvolvam técnicas alternativas e soluções adequadas à cultura local, para a diversificação da produção do mercado habitacional no município;
- II. aplicação de mecanismos e instrumentos que viabilizem parcerias entre os setores públicos, privados e a organização social, direcionados para a produção de HIS;
- III. aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, com potencial de urbanização, edificação e utilização prioritária para projetos habitacionais;
- IV. adequação dos padrões urbanísticos.

Capítulo III

Programa de Regularização Fundiária e Urbanização das Áreas Irregulares

Art. 165 - Este programa busca realizar a reforma urbana em áreas conflitantes onde o direito à propriedade não é reconhecido legalmente, com a introdução de melhorias na infra-estrutura, respeitando-se as características ambientais locais, desde que as citadas áreas não comprometam a segurança da população residente e nem sejam Áreas de Preservação Permanente.

Art. 166 - Na implementação do programa de regularização fundiária serão adotadas como diretrizes:

- I. normas especiais para urbanização compatíveis com a situação real dos assentamentos, mediante a expedição de legislação específica e a instituição de AEIS;
- II. legalização e a titulação das áreas em benefícios dos ocupantes, atendidos os requisitos deste PDDT e dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade;
- III. promoção de condições adequadas para a urbanização e melhoria das condições de saneamento ambiental;
- IV. implantação da infra-estrutura urbana, dos equipamentos e serviços necessários.

Art. 167 - No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:

- I. a regularização fundiária e a urbanização dos assentamentos irregulares ou não, consolidados antes da implantação desta lei das populações de baixa renda, garantindo a permanência de seus moradores preferencialmente no local do assentamento;
- II. a regularização fundiária para as famílias moradoras em áreas impróprias consideradas de risco ou Áreas de Preservação Permanente instituídas por lei própria e também as



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

definidas pela Lei Federal n.º 4.771/65, através da promoção do reassentamento para lotes urbanizados localizados, preferencialmente, próximo ao local do assentamento, ressaltando os casos em que os problemas das áreas impróprias possam ser equacionados.

- III. a adoção de normas e padrões urbanísticos especiais definidos através de critérios que observem as condições do território e sua articulação com o entorno, promovendo a qualidade ambiental e respeitando as relações sócio-espaciais existentes;
- IV. ações integradas e complementares das Políticas Públicas que promovam melhoria na qualidade de vida para as populações que integram os projetos de regularização fundiária, como educação ambiental, geração de renda, saúde, educação, entre outros;

Capítulo IV

Programa de Apoio às Parcerias que Integrem o Desenvolvimento Econômico aos Interesses do Desenvolvimento Territorial

Art. 168 - Este programa objetiva a promoção da Parceria Público-Privado através dos instrumentos da Política Urbana para o desenvolvimento territorial e adota a aplicação de mecanismos compensatórios e de ajustamento para os empreendimentos geradores de impacto, visando a promoção e a justa distribuição das oportunidades do desenvolvimento e a valorização do bem coletivo acima dos interesses individuais.

Art. 169 - O programa estabelece como diretriz de implementação, a coibição das ações de desenvolvimento econômico que possam ocasionar a exclusão sócio-espacial das populações de baixa renda e das atividades locais.

Art. 170 - Na implementação deste programa o Poder Público promoverá:

- I. a definição de critérios de avaliação para a identificação de locais onde existam ou serão implantadas atividades de impacto, remetendo-os a necessidade de inclusão de projetos especiais;
- II. procedimentos institucionais e financeiros para a sua implementação;
- III. definição de mecanismos e instrumentos para a negociação, participação e promoção de acordos que defendam os interesses coletivos;
- IV. a utilização dos instrumentos: operações urbanas consorciadas e consórcio imobiliário;
- V. a cooperação entre os governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade, direcionando o processo de urbanização e transformação do território para o atendimento do interesse social;
- VI. a justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de transformação do território.

Capítulo V

Programa de Reestruturação Urbana

Art. 171 - Este programa busca a reestruturação, qualificação e fortalecimento de bairros que se encontram com infra-estrutura inadequada ou carentes de atividades econômicas e serviços públicos, fortalecendo assim os corredores de centralidade e se implementará através de:

- I. implantação de unidades funcionais que promovam a descentralização do desenvolvimento;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- II. distribuição igualitária dos serviços público, dos equipamentos urbanos e comunitários e atividades que promovam o acesso aos benefícios da cidade;
- III. otimização da densidade urbana adequada à infra-estrutura e aos usos nos diversos setores da cidade;
- IV. aproveitamento da infra-estrutura instalada para a implantação de atividades econômicas.
- V. fortalecimento dos corredores de centralidade.

Art. 172- No atendimento a essa política de planejamento o Poder Público promoverá:

- I. implantação de infra-estrutura que proporcione o desenvolvimento descentralizado, direcionado para as áreas com deficiências de atividades econômicas;
- II. projetos e ações indutoras que visem a ocupação habitacional das áreas centrais e de outras onde há predominância de atividades de produção econômica;
- III. ações para a estruturação dos setores mais carentes, através de projetos que promovam a sua qualificação.

Capítulo VI

**Programa de Ordenamento do Desenvolvimento da
Área de Ocupação Rarefeita (AOR)**

Art. 173 - Este programa objetiva a reestruturação das Zonas de Produção Primária - ZPP e a diminuição do exôdo rural, identificando as potencialidades territoriais ligadas à produção e às atividades complementares, propondo a qualificação das localidades através da integração entre os espaços e o desenvolvimento de atividades de produção econômica que proporcionem o melhor aproveitamento dos potenciais naturais e culturais locais, observando:

- I. ordenamento das atividades econômicas em função da aptidão do solo e dos elementos estruturadores do território;
- II. desenvolvimento de atividades produtivas que aproveitem os potenciais naturais do município;
- III. a diversificação das atividades produtivas;
- IV. a valorização e o melhor aproveitamento dos potenciais turísticos do Município;
- V. reconhecimento da diversidade natural, cultural do território.

Art. 174 - O programa objetiva, também, reconhecer, identificar e fortalecer os núcleos-sede rurais, através de elementos que propiciem sua estruturação, tais como: escolas, postos de saúde, atividades comerciais e de serviços, transporte coletivo, atividades de turismo, espaços para o convívio social e comunitário, equipamentos públicos e o fortalecimento das atividades locais.

Art. 175- No atendimento a essa política de planejamento o Poder Público promoverá:

- I. o desenvolvimento de ações que possibilitem a permanência da população na zona rural e a diversificação das atividades produtivas em áreas agrícolas, através da implantação de políticas pública integrada e planejada;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- II. a identificação de áreas de preservação ambiental e o desenvolvimento de ações para o manejo sustentável;
- III. estabelecimento de critérios e ações para a urbanização de áreas localizadas no meio rural, garantindo a transformação equilibrada das localidades;
- IV. a identificação e valorização das áreas com potencial turístico;
- V. estímulo ao associativismo;
- VI. o controle das Reservas Legais;
- VII. a implantação de polos gerenciadores estratégicos.

Capítulo VII

Programa de Melhoria da Acessibilidade, Circulação Viária e Transportes

Art. 176 - Este programa busca garantir e melhorar a Circulação Viária e de Transporte, proporcionando o atendimento das necessidades da população, por meio do fortalecimento da conexão territorial e promovendo o atendimento das demandas existentes referentes à mobilidade, seguindo as seguintes diretrizes:

- I. tornar mais homogênea a acessibilidade em toda área da cidade;
- II. prover maior segurança e conforto para o deslocamento de pessoas com a redução de tempo e custos;
- III. tornar o sistema de transporte coletivo um provedor eficaz e democrático de mobilidade e acessibilidade;
- IV. adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente, visando à sua estruturação por todo o território;
- V. adequar a frota de transporte coletivo às necessidades dos passageiros portadores de necessidades especiais;

Art. 177- No atendimento à essa política de planejamento o Poder Público promoverá:

- I. a supressão ou a implantação de novas vias se necessário ou melhoramento em áreas em que o sistema viário estrutural se apresente insuficiente ou inadequado, em função do transporte coletivo e individual;
- II. estudo na viabilidade da implantação de mais uma ponte sobre o rio Paraíba, para melhorar o acesso do 2º, 3º e 4º distritos que são áreas de crescimento e densificação urbana e conseqüentemente pólos geradores de tráfego intenso.
- III. Normatizar a implantação do mobiliário urbano em concordância com NBR 9050/94 da ABNT, sobre a acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais;
- IV. buscar meios para que a estrada da Barrinha seja asfaltada, se tornando de acordo com o Título VII – Plano Regulador, uma Via Perimetral tendo como função interligar a cidade com as rodovias, escoando o fluxo de grande porte, evitando o congestionamento do trânsito pelo centro da cidade

Art. 178 – Para atender ao inciso II deste caput, o Departamento Municipal de Planejamento Territorial conjuntamente com a Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Meio Ambiente, solicitará:

- a) a ANTT, informações sobre a viabilidade de transformamos a ponte férrea Dr. Leopoldo em ponte rodo-ferroviária
- b) um estudo técnico da viabilidade de acesso e escoamento do sistema viário na implantação



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

da ponte rodo-ferroviária;

c) um estudo de impacto urbanístico e de vizinhança, nas áreas adjacentes ao escoamento do sistema viário;

Capítulo VIII
Programa de Gerenciamento das Bacias Hidrográficas
e dos Potenciais Hídricos

Art. 179- Este programa objetiva a implantação de um sistema de gestão para a conservação dos potenciais naturais do município, em especial os mananciais e as reservas de água subterrânea, definindo as bacias hidrográficas como unidades territoriais de gestão.

Art. 180 - Para a implementação deste programa o Poder Público encaminhará as seguintes ações:

- I. promoção de políticas e aplicação de mecanismos que visem a recuperação, conservação e requalificação do ambiente natural, através de Planos de Preservação Ambiental;
- II. definição de critérios para a delimitação de unidades territoriais, que possibilitem o uso do solo adequado às características territoriais do local;
- III. adoção de parâmetros mínimos que garantam a qualidade ambiental local, em especial a cobertura vegetal de espécies nativas;
- IV. criação do plano paisagístico ambiental;
- V. recuperação dos mananciais e as nascentes;
- VI. efetiva fiscalização para coibição de construção às margens da bacia do rio Paraíba do Sul, a não ser aquelas de uso público como áreas de lazer.

Capítulo IX
Programa de Requalificação da Paisagem Urbana e Natural

Art. 181 - Este programa visa a requalificação da paisagem urbana e natural, através da preservação das áreas existentes qualificadas e da abertura de novas áreas territoriais com potencial de uso para a coletividade, proporcionando a melhoria da qualidade de vida da população residente, principalmente em ambientes urbanos.

Art. 182 - Na implementação deste programa serão adotadas as seguintes diretrizes:

- I. promoção da qualidade de vida através da valorização ambiental dos parques e espaços naturais;
- II. interrelação sustentável entre os espaços urbanizados e o ambiente natural;
- III. adequação aproveitamento dos potenciais naturais e culturais do município, promovendo a conservação ambiental e a qualificação da paisagem.

Art. 183 - No atendimento à essas diretrizes o poder público promoverá:

- I. a revitalização de áreas existentes com potenciais de qualificação ambiental;
- II. a implementação de parques e praças qualificados ambientalmente, direcionados ao lazer, ao convívio social e atividades culturais e esportivas;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- III. a integração entre os diferentes espaços abertos através de linhas de conectividades, compreendidas como ciclovias ou pistas de caminhada que proporcionem caminhos e formas alternativas de deslocamentos urbanos.

Capítulo X

Programa de Revitalização e Requalificação de Espaços Urbanos Estratégicos

Art. 184 - Este programa busca a identificação e a requalificação de espaços urbanos que encontram-se abandonados, subutilizados ou degradados, direcionando ações e projetos que possibilitem a sua recuperação, transformando-os em espaços de uso público e promovendo a criação de novas oportunidades de desenvolvimento econômico, cultural, turístico e social, contribuindo dessa forma com a reestruturação da cidade e das localidades do entorno.

Art 185 - Este programa se implementará a partir das seguintes diretrizes:

- I. requalificação da paisagem urbana;
- II. melhoria da qualidade de vida da população, através da qualificação da paisagem e da viabilização de oportunidades de lazer e desenvolvimento de atividades de produção econômica;
- III. recuperação e otimização das áreas subutilizadas;
- IV. fortalecimento das identidades culturais;
- V. otimização da infra-estrutura instalada.

Art. 186 - No atendimento à essas diretrizes o Poder Público promoverá:

- I. projetos de revitalização e requalificação desses locais, direcionando-os para o uso da coletividade;
- II. utilização de instrumentos indutores e viabilização de parcerias para a promoção de projetos e ações de revitalização desses espaços;
- III. reestruturação e melhoria da infra-estrutura urbana para o desenvolvimento social local;
- IV. implantação de novas utilidades aos imóveis públicos não-utilizados de forma a requalificar o imóvel em prol do bem coletivo;
- V. ações para a recuperação de identidades culturais;
- VI. definição dos espaços estratégicos e a indicação de novos locais que serão objeto de projetos.

Capítulo XI

Programa de Qualificação de Elementos Culturais e Espaços de Entorno

Art. 187 - Este programa tem como objetivo a identificação dos elementos do município que possuam valor simbólico e representem identidades culturais do local, assim caracterizados como árvores, esculturas, edificações históricas ou referenciais e demais elementos construídos pela ação do homem, direcionando para a valorização desses locais através das seguintes ações:

- I. pesquisa e catalogação desses elementos;
- II. incorporação desses elementos em políticas de reestruturação e revitalização dos espaços onde se encontram instalados;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- III. recuperação dos elementos degradados e a qualificação da paisagem existente;
- IV. identificação e classificação dos elementos de valor cultural, direcionando ações para a qualificação destes espaços.

Capítulo XII

Programa de Recuperação da Valorização Urbana

Art. 188 - Este programa promove a recuperação da valorização urbana de imóveis e propriedades, por ação ou regulação pública, aplicando-se os instrumentos urbanísticos e demais mecanismos de gestão, tais como:

- I. a outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso em áreas definidas nesta lei;
- II. a aplicação da contribuição de melhoria decorrente de obras e ações que tenham sido acordadas entre o poder público e os munícipes das áreas envolvidas;
- III. IPTU progressivo no tempo em propriedades territoriais e edificações que não cumprem sua função social.

Art. 189 - Este programa se implementará pela aplicação dos instrumentos previstos, com o objetivo de ordenar a ocupação territorial e promover a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e transformação do território.

Parágrafo Único: Para o atendimento aos objetivos deste programa o Poder Público promoverá:

- I. a aplicação, controle e monitoramento dos instrumentos previstos neste PDDT, especialmente as operações urbanas consorciadas, a transferência do direito de construir, a outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso, o direito de superfície, o fundo municipal de desenvolvimento urbano- FMDU e os instrumentos de regularização fundiária;
- II. planejamento da distribuição e monitoramento da aplicação dos recursos do FMDU;
- III. a integração do planejamento municipal, da elaboração do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual às diretrizes e prioridades contidas neste PDDT.

Capítulo XIII

Programa de Integração Regional

Art. 190 - Este programa tem como principal objetivo fomentar ações que promovam o desenvolvimento equilibrado entre os Municípios da região de influência em Paraíba do Sul, implementando um processo de planejamento municipal e gerenciamento integrados, com políticas de desenvolvimento regional que orientem as ações para o fortalecimento e a conservação dos potenciais naturais e a minimização dos conflitos sociais decorrentes do desenvolvimento.

Art. 191 - Para a realização dos seus objetivos este programa se utilizará das seguintes ações:

- I - monitoramento do desenvolvimento regional através de indicadores que demonstrem a realidade atual e as tendências do crescimento;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

- II - articulação entre órgãos governamentais, não-governamentais e sociedade civil, com o objetivo de proporcionar o debate sobre temas e questões do desenvolvimento territorial regional e suas conseqüências benéficas ou nocivas à região e ao ambiente natural;
- III - incorporação e criação de políticas integradas entre os Municípios, para a promoção da preservação, da conservação do ambiente natural e do desenvolvimento econômico e social.

Capítulo XIV

Programa de Incentivo à Participação da Comunidade na Gestão do Desenvolvimento Territorial

Art. 192 - Este programa tem como objetivo viabilizar a participação da comunidade em canais de debates que tratem das questões de desenvolvimento territorial do município, instalando um processo permanente para a participação da sociedade civil e das entidades representativas da sociedade.

Art. 193- Este programa se implementará através de mecanismos de participação da sociedade tais como leis de iniciativa popular, referendos, plebiscitos, audiências públicas, seminários e conferências municipais.

Capítulo XV

Do Programa de Desenvolvimento Turístico

Art. 194 – Este programa visa estabelecer uma política de desenvolvimento integrado, articulando de forma a sustentar o turismo elevado e constante, adotando as seguintes diretrizes:

- I. aumento da participação do município no movimento turístico, a nível regional, promovendo e estimulando a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico;
- II. a integração de programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer a serem realizadas no município;
- III. a garantia da oferta e qualidade na infra-estrutura de serviços e informação ao turista;
- IV. a consolidação da política municipal de turismo, por meio do Conselho Municipal do Turismo;
- V. promover atividades de ecoturismo e agroturismo, com vistas à conservação, preservação e recuperação do patrimônio ambiental;
- VI. fomentar e potencializar ações comunitárias para o desenvolvimento do turismo na perspectiva de justiça e igualdade social;

Art. 195 - Para a realização dos seus objetivos este programa se utilizará das seguintes ações:

- I. apoiar e criar incentivos ao turismo cultural, rural e de negócios em âmbito municipal;
- II. desenvolver programa de trabalho, por meios de ação coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar infra-estrutura necessária à execução de atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades: eventos, negócios, lazer, cultura, gastronomia, compras e agroturismo e ecoturismo;
- III. captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- turismo;
- IV. desenvolver roteiros e implantar sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

Capítulo XVI

Do Programa de fortalecimento do Trabalho, Emprego e Renda

Art. 196 – Este programa visa estabelecer uma política efetiva e prioritária de desenvolvimento integrado buscando o aumento da oferta de postos de trabalho, adotando as seguintes diretrizes:

- I. a defesa do trabalho digno, combatendo todas as formas de trabalho degradante;
- II. o incentivo e o apoio às diversas formas de produção e distribuição por intermédio dos micros e pequenos empreendimentos;
- III. a descentralização das atividades e dos serviços de atendimento ao cidadão;
- IV. criar novos atrativos fiscais para as empresas que queiram instalar-se no município.

Art. 197 - Para a realização dos seus objetivos este programa se utilizará das seguintes ações, entre outras:

- I. implementar políticas de apoio às iniciativas de ocupação autônoma, associativa e cooperativada;
- II. organizar o mercado de trabalho local;
- III. instituir em parceria, programas para o fortalecimento da agricultura;
- IV. desenvolver programas que formalizem as atividades e empreendimentos do setor informal;
- V. qualificação da mão-de-obra.

Capítulo XVII

Do Programa da Política do Esporte e do Lazer

Art. 198 – Este programa busca promover a distribuição espacial de recursos, serviços e equipamentos de forma a promover a acessibilidade aos equipamentos e às formas de esporte e lazer, mediante oferta de rede física adequada.

Art. 199 – O Poder Público adotará à essas seguintes diretrizes:

- I. incentivar a pratica esportiva e recreativa, propiciando aos munícipes condições de recuperação psicossomática e de desenvolvimento social;
- II. promover competições olímpicas a nível municipal e regional;
- III. incentivar a pratica de esporte olímpico nas escolas municipais;
- IV. orientar a população para a prática de atividades em áreas verdes, praças e áreas livres;
- V. manter sistema de animação esportiva, por meio de calendário de eventos e da instalação de novas atividades permanentes;
- VI. estimular a pratica de jogos tradicionais;
- VII. promover competições para-olímpicas;
- VIII. manter o projeto “Esporte para todos”.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Capítulo XVIII
Do Programa da Política de Ação Social

Art. 200 – Este programa busca apoiar a família, a infância, a adolescência, a velhice, os portadores de necessidades especiais e os dependentes físicos;

Art. 201 – O Poder Público adotará as seguintes diretrizes para a implementação deste programa:

- I. assegurar a participação dos segmentos sociais organizados;
- II. promover, junto à comunidade, o desenvolvimento e a melhoria das creches existentes e implantar creches públicas em pontos de crescimento habitacional;
- III. descentralizar especialmente os serviços, os recursos, e os equipamentos, de forma hierarquizada, articulada e integrada com as diversas esferas de governo de modo a viabilizar o atendimento das demandas do município;
- IV. promover a implantação de centros de convivência para idosos, de triagem e encaminhamento social, de pesquisa de educadores sociais e de apoio comunitário a portadores de AIDS e toxicômanos;
- V. promover o acesso aos portadores de necessidades especiais aos serviços regulares prestados pelo Município, mediante a remoção das barreiras arquitetônicas, de locomoção e de comunicação;
- VI. buscar através de parcerias o ingresso dos portadores de necessidades especiais ao mercado de trabalho.

Título VII
Do Plano Regulador

Art. 202 – O Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade edificada ou não.

Capítulo I
Das Normas Gerais do Regime Urbanístico

Art. 203 – O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

Art. 204 – Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao sub-solo, à superfície e ao espaço aéreo, que serão incorporadas às leis urbanísticas em vigor.

§1º - O Município poderá estabelecer condições para as edificações na forma de limitação administrativa;

§2º - As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa;

§3º - O Município exigirá a preservação de faixas marginais em torno das nascentes e



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água, sendo que neste caso, observará:

- a) faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinadas a manutenção do manancial hídrico e demais bens materiais;
- b) faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§4º - Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentadas pelo Código Ambiental, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com a legislação federal, estadual e municipal correlata;

§5º - O Poder Executivo fará constar do processo de edificação e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes nos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

Art. 205 – Nas áreas identificadas como problemáticas, quanto à drenagem urbana, a critério da Secretaria de Infra-estrutura e Meio Ambiente, deverão ser construídos nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Parágrafo Único – O zoneamento, dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos pela Secretária de Infra-Estrutura e Meio Ambiente.

Capítulo II
Do Regime de Atividades

Art. 206 – A Tabela dos Anexos IX e X define os grupamentos de atividades, sua classificação, que serão aplicados em cada Zona de Uso definidos neste PDDT.

Art. 207 – A distribuição das atividades nas Zonas de Uso dá-se mediante sua classificação em:

- I – atividades inócuas;
- II – atividades de interferência ambiental 1;
- III – atividades de interferência ambiental 2;
- IV – atividades de interferência ambiental 3;
- V – atividades especiais.

§1º - Atividade inócuo é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbana;

§2º - Atividades de interferência ambiental 1, 2, e 3 são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbana, em face dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das Zonas de Uso, além dos critérios de diversidade e porte.

§3º - Quando a interferência for proveniente da produção de ruídos, de acordo com a Tabela do Anexo XI, dependendo da zona de implantação, será feito um estudo para analisar a necessidade da correção imediata através de um tratamento acústico.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§4º -A implantação das atividades relacionadas na Tabela do Anexo XII é condicionada a Estudo de Viabilidade Urbanística obrigatório.

§5º - Quando da aplicação dos Anexos IX e X nas Zonas de Uso, tanto na área de Ocupação Intensiva quanto na área de Ocupação Rarefeita, estiverem incluídas os serviços e comércio constante do Anexo XI, deverão na sua implantação efetuar a correção mediante tratamento acústico.

Art. 208 – As atividades consideradas especiais ficam proibidas as suas instalações nas Zonas Estritamente Residenciais, nas Zonas Mista 1 e 2 e no Centro Histórico.

Parágrafo Único - As atividades especiais descritas à Tabela dos Anexos IX e X , para implantação na Zona Mista 3 e na Zona de Produção Primária (ZPP), estarão sujeitas a análise de Impacto Ambiental e o Estudo de Viabilidade Urbanística

Art. 209 – As atividades e os prédios pré-existentes até a implantação desta lei , serão considerados conformes ou desconformes, e seu enquadramento será feito pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial, conforme tabela do anexo XIII.

§1º - As atividades conformes são as constantes dos padrões urbanísticos segundo as tendências de uso das diversas áreas;

§2º - As atividades desconformes compreendem, também aquelas que, estando em desacordo com PDDT, podem ser classificadas em compatíveis e incompatíveis conforme Tabela do Anexo VII.

Art. 210 – As atividades e os prédios desconformes compreendem também, aqueles que aprovados e licenciados, anteriormente à vigência desta lei, não atendem aos padrões urbanísticos estabelecidos pelas Leis Municipais em vigor.

§ 1º – As atividades e os prédios já existentes enquadrados como desconformes, deverão se enquadrar no estabelecido neste plano, mediante projeto ou proposta a ser encaminhada ao DMPT, para avaliação e viabilidade de execução.

§ 2º - Os prédios que estiverem na fase de construção e que forem considerados desconformes, deverão se enquadrar na nova legislação urbanística estabelecida por este Plano.

§ 3º - o critério de avaliação para adequação da obra à nova legislação, será analisada pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial.

Art. 211 – Nas Tabelas dos Anexos XIV, XV e XVI estão definidos as atividades que poderão ser implantadas nas Zonas de Uso da Área da Ocupação Intensiva e na Zona de Produção Primária da Área de Ocupação Rarefeita e no Centro Histórico.

Art. 212 – O DMPT poderá vetar a edificação de garagens comerciais ou atividades geradoras de tráfego, constantes na listagem da Tabela do Anexo IX, independente do estabelecido nos grupamentos de atividades, onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§ 1º - consideram-se atividades geradoras de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande números de viagens.

§ 2º - nas atividades geradoras de tráfego que causam reflexos ou impactos negativos, serão observados o seguinte:

- I. na circulação – quando a quantidade de veículos atraídos é superior à capacidade das vias;
- II. no estacionamento – quando não há espaço suficiente para guarda de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;
- III. no meio ambiente – quando se verificar situação crítica com relação a poluição ambiental.

Art. 213 – Na implantação de atividades de serviços, comércios e indústrias, o Estudo de Viabilidade Urbanística deve-se atentar para os elementos estruturadores da cidade, principalmente o “sistemas de circulação”, no momento do seu parecer prévio.

Art. 214 – Na implantação de Atividades Industriais no município, deve-se atentar também, para os Estudos de Impacto Ambiental de acordo com o Potencial de Degradação Ambiental, constante no Anexo XVII deste PDDT.

Capítulo III
Dos Projetos Especiais

Art. 215 – Projeto Especial é aquele que exige uma análise diferenciada, devendo observar os condicionantes específicos.

Art. 216 – Os Projetos Especiais serão objetos de Estudo de Viabilidade Urbanística, com vistas à análise de suas características diferenciadas e à verificação da necessidade de realização de Estudos de Impacto Ambiental, (EIA) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) conforme solicitação a ser estabelecida pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial.

Parágrafo Único – Os Projetos Especiais, em função de sua complexidade e abrangência caracterizam-se por:

- I. Empreendimentos Pontuais;
- II. Empreendimentos de Impacto Urbano.

Art. 217 – Caracteriza-se como **Empreendimento Pontual** o Projeto Especial que necessita de avaliação quanto à edificação ou parcelamento do solo, considerando-se o cumprimento das normas vigentes com atendimento às condicionantes, face às características especiais da área de implantação.

§ 1º - São empreendimentos Pontuais:

- a. as atividades relacionadas na Tabela do Anexo XII - Atividades Sujeitas ao Estudo de Viabilidade Urbanística obrigatório;
- b. projetos não-residenciais de porte médio;
- c. desmembramentos, loteamentos e empreendimentos urbanísticos em terrenos e glebas com área entre 1 hectare à 50 hectares, não localizados em Zona de Proteção ao



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

Ambiente Natural – ZPAN, loteamentos e condomínios, com qualquer área localizados na Área de Ocupação Rarefeita.

- d. os projetos em imóveis que apresentem patrimônio ambiental – natural ou cultural a preservar, condições topográficas excepcionais ou forma irregular, entorno constituído por prédios de volumetrias diferenciadas;
- e. projetos que solicitem aumento de porte, em virtude do emprego da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f. projetos que solicitam a Outorga Onerosa de Alteração de Uso

§ 2º - Considera-se de porte médio as edificações:

- a. com área computável entre 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- b. com guarda de veículos com capacidade de 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) carros;
- c. destinadas a garagens comerciais;

§ 3º - O regime volumétrico poderá ser alterado para uma melhor adequação da edificação na área de implantação, e na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Outorga Onerosa de Alteração de Uso, desde que compatibilizados com o entorno urbano;

Art. 218 – Caracteriza **Empreendimento de Impacto Urbano** o Projeto especial que envolve a proposição de normas próprias ou que requer acordos prévios à sua urbanização, mediante a implementação dos Instrumentos Urbanísticos.

Art. 219 – Os Empreendimentos de Impacto Urbano classificam-se em empreendimentos de Primeiro e Segundo Nível.

Art. 220 - Caracteriza Empreendimento de Impacto Urbano de Primeiro Nível o Projeto Especial de abrangência local, com adequação de normas quanto ao regime volumétrico, ao uso do solo e ao entorno imediato.

§ 1º - São empreendimentos de Impacto Urbano de Primeiro Nível:

- I. parcelamento do solo;
- II. edificação de AEIS;
- III. projetos de passarelas aéreas, sobre vias públicas;
- IV. empreendimento de grande porte;
- V. loteamentos e empreendimentos em Zonas de Proteção Cultural - ZPC
- VI. loteamentos e empreendimentos em Zonas de Preservação ao Ambiente Natural - ZPAN

§ 2º - Consideram-se de grande porte as edificações:

- I. com área computável superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- II. com guarda de veículos com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) vagas;

§ 3º - Os Projetos Especiais que envolvam Empreendimento de Impacto Urbano de Primeiro Nível serão aprovados, mediante prévia análise do Departamento Municipal de Planejamento Territorial e após Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) como também serão observados os prescritos legais contidos no Código Ambiental;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 221 – Entende-se por empreendimentos de impacto Urbano de Segundo Nível, o projeto para o setor da cidade que, no seu processo de produção e pelas suas peculiaridades envolvam múltiplos agentes, com possibilidade de representar novas formas de ocupação do solo.

Parágrafo Único – São empreendimentos de Impacto urbano de Segundo Nível:

- I. Projetos de renovação ou revitalização urbana;
- II. Projetos de reestruturação ambiental;
- III. Projetos de preservação de identidades culturais locais;
- IV. Projetos em Áreas de Ocupação Rarefeita.

Art. 222 – Os empreendimentos de Impacto Urbano serão analisados através de Estudos de Viabilidade Urbanística em especial quanto a:

- I. Impactos sobre a infra-estrutura urbana;
- II. Impactos sobre a estrutura urbana;
- III. Impacto sobre a paisagem e o ambiente;
- IV. Impactos sobre a estrutura socio-econômica nas atividades não-residenciais;

§1º - Considera-se infra-estrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone;

§2º - Considera-se estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não, os estoques edificados sobre o espaço e as atividades no interior destes espaços e a circulação e o transporte;

§3º - Considera-se impacto sobre a paisagem e o ambiente as condições locais urbanas que representam, na maior parte dos casos, a qualidade de vida do cidadão, com as questões relativas à poluição, à ventilação e à insolação urbana, à qualidade e à quantidade de equipamentos e serviços e à preservação do patrimônio ambiental;

§4º - Considera-se estrutura socio-econômica o conjunto de atividades de caráter comercial existentes na cidade ou em determinado espaço urbano.

Art. 223 - Os empreendimentos de impacto urbano deverão observar, as diretrizes do PDDT, das leis vigentes no município, o índice de aproveitamento previsto por esta lei, bem como os parâmetros da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§1º - Os custos do redimensionamento ou urbanização de equipamentos que se tornarem necessários em função do projeto serão de responsabilidade do empreendedor;

§2º - Nos casos de comprovado interesse público, poderão ser estabelecidos parcerias público-privada na execução de equipamentos públicos urbanos, mediante autorização legislativa, como a aplicação da operação urbana consorciada, respeitando o Estudo de Viabilidade Urbanística.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

§3º - A transferência do potencial construtivo dentro da área do projeto deverá avaliar as suas repercussões na infra-estrutura, na estrutura urbana, no ambiente e especialmente os impactos ambientais em relação a paisagem.

Art. 224 – Os empreendimentos de impacto nos núcleos de Ocupação Rarefeita, deverão ser observadas as seguintes condições:

- I. destinação de áreas, lugares ou unidades de Zonas de Proteção ao Ambiente Natural em proporção a vir a ser fixado pelo Estudo de Viabilidade Urbanística;
- II. não ocasionem erosão, desmoronamento, contaminação das águas ou outro deterioramento da gleba;
- III. não possuam risco de alagamento ou inundações;
- IV. não alterem significativamente a capacidade de absorção do solo;
- V. em caso de aterramento, não acarretem problemas de drenagem às glebas limdeiras;
- VI. permitam o acesso público aos sítios de valor paisagístico, indicados no Estudo de Viabilidade Urbanística;
- VII. sejam auto-suficientes na provisão de infra-estrutura e equipamentos comunitários.

Capítulo IV Dos Índices Urbanísticos

Art. 225 - O limite de ocupação do solo, no território do Município, é definido pelos índices urbanísticos de que tratam os dispositivos deste PDDT abaixo relacionados e as Lei Municipais em vigor, assim dispostos:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. recuos e afastamentos;
- IV. limite de altura das edificações;
- V. taxa de permeabilidade.

Seção I Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 226 - O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre o total de áreas construídas de uma edificação incluindo todos os pavimentos e as áreas computáveis e a área total do lote, definindo o potencial construtivo do lote na unidade territorial.

Parágrafo Único - O Coeficiente de Aproveitamento é o fator que multiplicado pela área do terreno, definirá a área passível de construção.

Art. 227 - O Coeficiente de Aproveitamento (CA) divide-se em:

- I. CA mínimo;
- II. CA básico;
- III. CA máximo.

Art. 228 – Para efeitos deste Plano, defini-se como Coeficiente de Aproveitamentos:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- I. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA mínimo) refere-se ao índice construtivo mínimo permitido para a unidade territorial;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico) refere-se ao índice construtivo permitido para a unidade territorial;
- III. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máximo) refere-se ao índice construtivo máximo que uma unidade territorial poderá alcançar, após a liberação do Departamento Municipal de Planejamento Territorial.

Art. 229 – Para a liberação do potencial construtivo deverá ser feito um levantamento real da área computável do requerente.

Art. 230 – O coeficiente de aproveitamento somente poderá ser aplicada na Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga Onerosa de Alteração de Uso e na Transferência do Direito de Construir.

Art. 231 – Se o Coeficiente de Aproveitamento Básico não tiver sido todo utilizado, de acordo com a liberação do DMPT poderá ser somado ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo, nos casos dos instrumentos citados no art. 230.

Art. 232 - São consideradas áreas não computáveis, para o cálculo do potencial construtivo:

- I. pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- II. sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- III. parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- IV. áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- V. casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- VI. sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada;
- VII. cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;
- VIII. alojamento para animais com área até 3.00 m².
- IX. estufas, quiosques e viveiros de planta com área até 9.00 m².

Seção II
Da Taxa de Ocupação

Art. 233 - Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão.

Art. 234 - A Taxa de Ocupação (TO) é um percentual de utilização, que é obtida dividindo-se a área ocupada pela projeção horizontal do prédio pela área total do lote, não podendo ultrapassar os limites estabelecidos na Tabela do Anexo III.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 235 - Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação, as projeções dos seguintes elementos da construção:

- I. piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. pérgolas;
- III. marquises;
- IV. beirais de até 0,50 (cinquenta centímetros);
- V. sacadas e balcões com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;
- VI. estacionamentos descobertos;

Art. 236 – Os índices serão definidos por zona discriminados na Tabela do Anexo VIII.

Seção III
Dos Recuos, Afastamentos e Alinhamento

Subseção I
Recuos

Art. 237- Considera-se recuo o índice urbanístico necessário para a qualificação dos espaços abertos frontais do lote ou para a estruturação do sistema viário, obtido a partir da projeção ortogonal da construção ao alinhamento predial, podendo ser dividido em recuo do sistema viário e recuo de ajardinamento.

I - O recuo do sistema viário é a faixa de domínio de utilização pública, obtida a partir do eixo da pista em direção a cada uma de suas laterais.

II - O recuo de ajardinamento asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços.

Art. 238 - Nos edifícios horizontais, destinados à moradia, fica obrigatório o recuo para ajardinamento.

Art. 239 – Quanto aos recuos para ajardinamento, o projeto de edificação deve observar as seguintes regras para a sua aplicação:

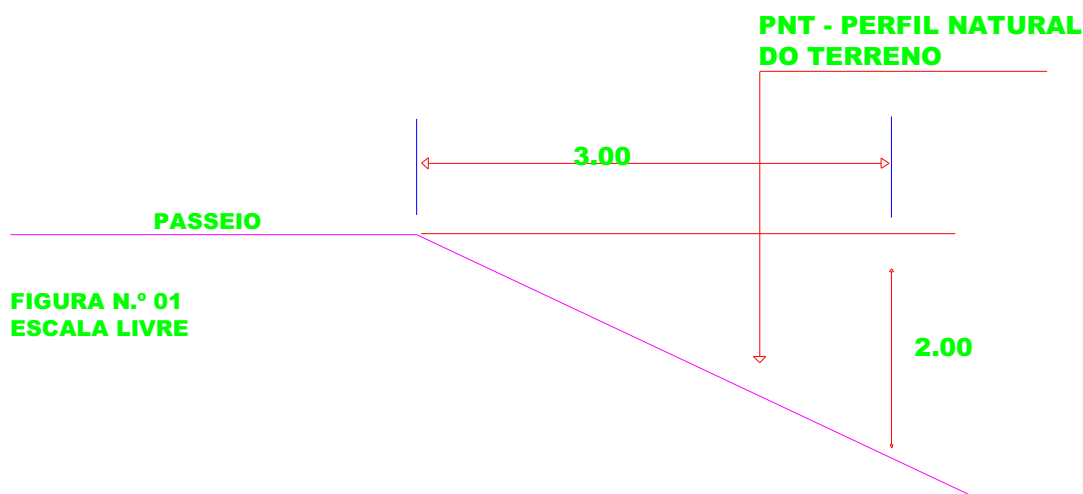
- I. os recuos para ajardinamento terão dimensão mínima de 3m (três metros) na Área de Ocupação Intensiva e 6m (seis metros) na Área de Ocupação Rarefeita, exceto os núcleo-sede rurais que serão aplicados a mesma dimensão da Área de Ocupação Intensiva
- II. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidos:
 - a) os terrenos que possuírem uma declividade frontal deverá alinha-lo ao nível do passeio numa declividade máxima de 2 (dois) metros ao nível do passeio, conforme ilustrado na figura n.º 01;
 - b) toldos, acessos cobertos, marquises, beirais, de acordo com legislação em vigor e a legislação contra incêndio;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- c) piscinas;
- d) muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno;
- e) muros no alinhamento, escadarias ou rampas de acesso, quando necessários pela conformação do terreno, no mínimo de 60cm (sessenta centímetros) acima do Perfil Natural do Terreno frontal;
- f) muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2m (dois metros) em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT), nos terrenos baldios e nas edificações destinadas estabelecimento de ensino formal.



Art. 240 - Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamento viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante propostas do DMPT.

Subseção II
Afastamento e Alinhamento

Art. 241 – Todas as unidades habitacionais construídos ou reconstruídos deverão respeitar o alinhamento do logradouro público.

Art. 242 – Os afastamentos serão:

- I. lateral em edificação de até 2 (dois) pavimento – 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- II. lateral em edificações acima de 2 (dois) ou mais pavimentos – 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III. afastamento de fundos – 3,00 m (três metros);
- IV. afastamento lateral entre edificações isoladas, de 1 (um) pavimento no mesmo lote sem abertura (s) – 3,00 m (três metros); e com abertura (s) confrontantes (s) – 6,00 m (seis metros);
- V. o afastamento lateral entre a edificação isolada de 2(dois) pavimentos, localizados dentro do mesmo lote, nunca será inferior a 6,00 m (seis metros);



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

VI. de 1,00 m (um metro) em uma das divisas laterais, desde que a parede não tenha abertura;

Art. 243 – Em edificações de um ou dois pavimentos, poderão colar em uma das divisas adjacentes do terreno, obedecida a exigência de afastamento lateral igual a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), observando o afastamento de fundos e o recuo de ajardinamento.

Art. 244 – Em edificações acima de dois pavimentos, não será permitido a quebra dos afastamentos determinados no art. 242, salvo quando o imóvel lindeiro não tiver nenhuma abertura.

Art. 245 – Nas edificações referentes a serviços e comércios, só serão permitidos a quebra do Regime Urbanístico em questão, quando determinada na Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Art. 246 – Nas edificações referentes a lojas comerciais será permitido colar em ambas as divisas adjacentes, sendo obrigatório o afastamento de fundos e a taxa de permeabilização.

Parágrafo Único – quando da implantação das edificações referentes a lojas comerciais, o passeio público for menor do que estabelecido pelo presente Plano, será obrigatório o recuo frontal de 1,00m (um metro).

Art. 247 – Quando da implantação de edificações mistas, onde a partir da Referência de Nível, estejam localizados primeiramente as lojas comerciais e após unidades habitacionais, as últimas deverão respeitar os afastamentos laterais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Seção IV
Do Limite de Altura das Edificações

Art. 248 – A edificação visando a sua adequação às características de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. Coeficiente de Aproveitamento;
- II. Regime Volumétrico;
- III. Recuos para Ajardinamento;
- IV. Garagens e Estacionamento.

Art. 249 – Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são: (ver figura n.º 02 abaixo)

- I. **Base** – volume de altura contado a partir da referência de nível (RN) até o corpo da edificação;
- II. **Corpo** – volume de altura e projeções variáveis, destinados a abrigar principalmente as unidades;
- III. **Volume Superior** – volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- IV. **Subsolo** – volume de altura e projeção variável, situado abaixo da referência de nível do terreno.

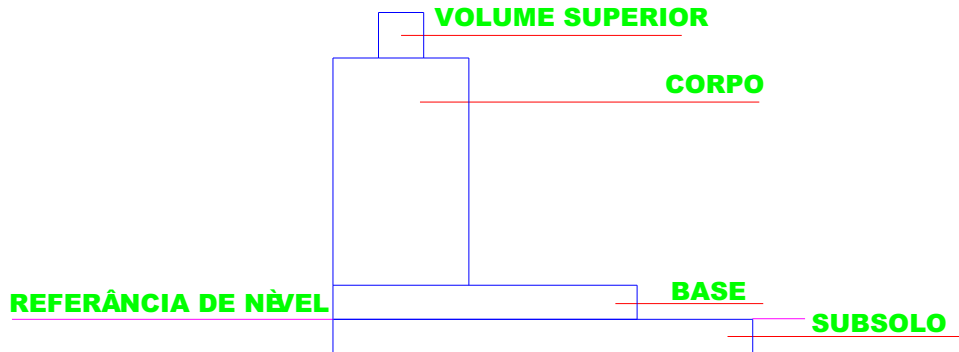


FIGURA N.º 02
ESCALA LIVRE

Art. 250 – O Regime Volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar, e será definido pelos seguintes elementos:

- I. **Taxa de Ocupação (TO)** – relação entre a projeção máxima da construção e a área do terreno.
- II. **Referência de Nível (RN)** – nível adotado em projeto para a determinação da volumetria máxima da edificação;
- III. **Altura da Edificação** – distância vertical entre a Referência de Nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para o corpo;
- IV. **Recuo de frente, lateral e fundos** – afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art. 251 – Quanto à altura, o projeto de edificação deverá aplicar as seguintes regras:

- I. A referência de nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural, conforme ilustrado na figura n.º 03
- II. A distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno ser superior a 2,20 (dois metros e vinte centímetros);
- III. A altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para a definição do ponto máximo do telhado ou platibanda conforme ilustrado na figura n.º 04.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

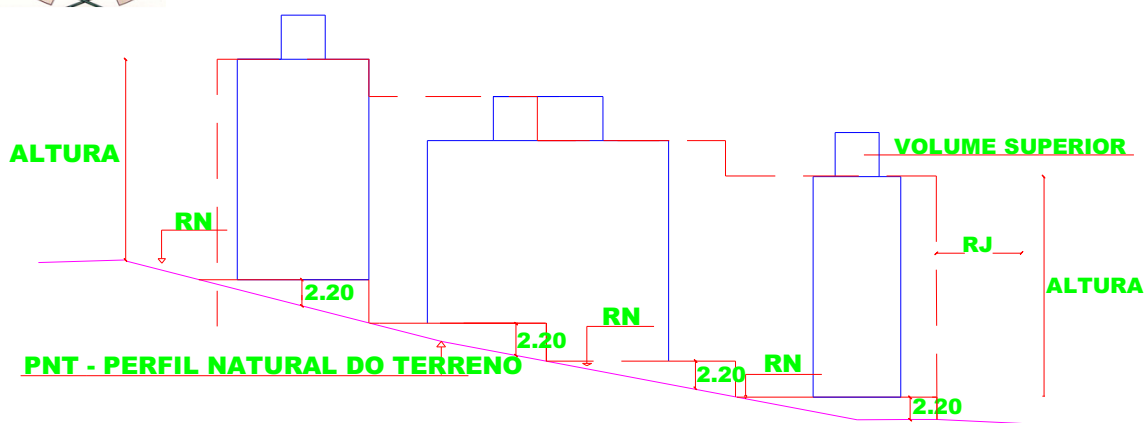


FIGURA N.º 03
ESCALA LIVRE

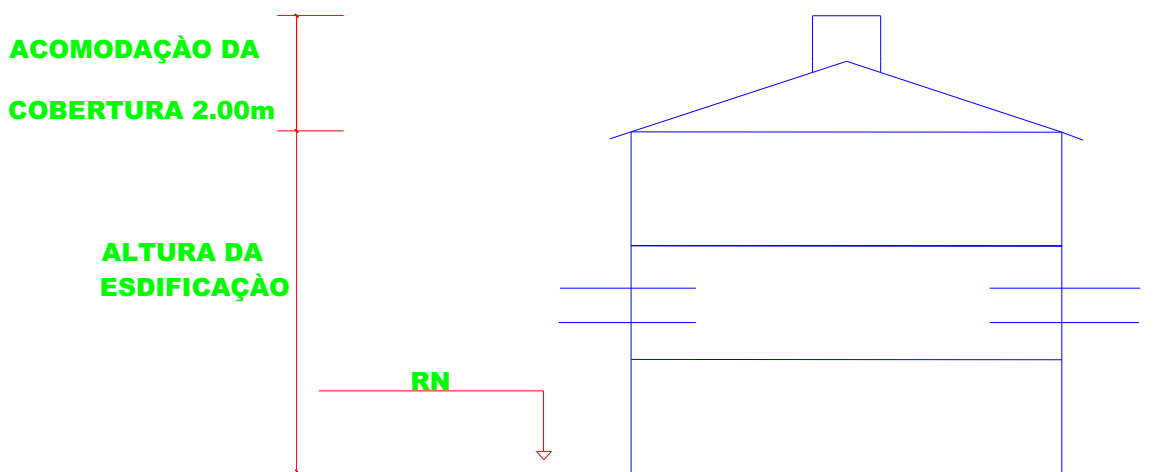


FIGURA N.º 04
ESCALA LIVRE

Art. 252 – A partir de implementação desta lei, os condomínios horizontais terão 6 (seis) pavimentos por prédio, contados a partir da Referência de Nível (RN), até a última laje do corpo do edifício.

Art. 253 – Garagens e pavimentos situados abaixo do nível do logradouro não serão computáveis para o cálculo máximo de pavimentos da edificação.

Art. 254 – Fora das Zonas Estritamente Residenciais e do Centro Histórico, poderá ser empregado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, em condomínios horizontais com a liberação de até 08 (oito) andares analisado a implantação para um melhor aproveitamento da infra-estrutura já implantada.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 255 – No Centro Histórico não serão permitidas construções que atentem contra a integridade dos elementos compreendidos nos conjuntos arquitetônicos e urbanísticos do município, e que sejam prejudiciais à sua unidade ou lhe alterem as suas características;

Art. 256 – Nenhuma construção nova poderá ser autorizada no Centro Histórico, sem que sejam criteriosamente analisados pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial.

Art. 257 – Quanto a balanço sobre recuos e logradouros públicos:

- I. É permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições da legislação em vigor, os parâmetros deste PDDT e da legislação contra incêndios;
- II. Os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre os alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão ao seguinte:
 - a) ter no máximo o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) da largura do passeio;
 - b) até 2/3 (dois terços) da fachada, resguardando 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas, nas hipóteses da existência de imóveis lindeiros construídos sem balanço ou de constituírem lotes baldios;
 - c) é permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 0,50 m (cinquenta centímetros);
 - d) será permitida, sobre os afastamentos laterais e de fundos, a construção de sacadas em balanço, até o máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), desde que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento correspondente e garanta um afastamento mínimo das divisas de 3m (três metros), devendo a sacada deverá estar alinhada dentro do corpo do edifício.

Art. 258 – Não serão permitidos, a implantação de edificações horizontais, tanto para fins habitacionais quanto comerciais, sem que exista entre elas um afastamento lateral mínimo de 10,00m (dez metros).

Art. 259 - As edificações destinadas ao uso industrial específico, tais como unidades de armazenamento de grãos, chaminés ou similares, com mais de 15,00 metros (quinze metros) de altura, constituem-se em excessão, devendo ser analisadas, pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial.

Seção V
Taxa de Permeabilidade

Art. 260 – A partir da presente lei, parte da área dos lotes não poderá ser impermeabilizada, de forma a garantir a infiltração de parcela da água precipitada, reduzindo o escoamento.

Art. 261 – A Taxa de permeabilidade de que trata a presente lei, fica fixada em:

- I. 10% (dez por cento) da área do lote com área de 200 m² (duzentos metros quadrados) à 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- II. 20% (vinte por cento) da área do lote com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados)



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Parágrafo Único – Considera-se área do lote para o cálculo da Taxa de Permeabilização, a área líquida do lote, que se verifica através da fórmula:

$$AL = (\text{área do lote} - \text{Taxa de Ocupação})$$

Art. 262 – Nos projetos de Habitação de Interesse Social, considerando a área do lote de 150 m², a Taxa de Permeabilidade será fixada em 6% (seis por cento) da área do lote.

Capítulo V
Das Normas Especiais

Art. 263 – Fica a partir deste PDDT, estabelecido normas específicas e obrigatórias que se aplica a todas as edificações de uso público ou não e locais onde haja uma maior concentração de pessoas, tanto em condições temporárias como em condições permanentes, para atender aos portadores de necessidades especiais, de acordo com a NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 264 – Na aplicação desta norma é necessário consultar também as seguintes NBRs:

- a. NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios;
- b. NBR 7192 – Projeto, fabricação e instalação de elevadores;
- c. NBR 9283 – Mobiliário urbano – Classificação;
- d. NBR 9284 – Equipamento Urbano.

Seção I
Acessos

Art. 265 - Pelo menos um acesso à edificação deve ser destinado aos Portadores de Necessidades Especiais, quando em número de dois devem estar situados em diferentes faces da edificação.

Art. 266 - Deve ser nivelado o acesso, tornando o piso interno da edificação uma continuidade do piso externo.

Subseção I
Rampa

Art. 267 – A inclinação das rampas, deve ser calculada segundo a seguinte equação:

$$i = \frac{h \times 100}{c}$$

onde:

- i é a inclinação, em porcentagem;
- h é a altura do desnível;
- c é o comprimento da projeção horizontal.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 268 – As rampas devem ter inclinação de acordo com os limites estabelecidos na tabela 1.

Tabela 1 – Dimensionamento de rampas

Inclinação admissível em cada segmento de rampa – i - %	Desníveis máximos de cada segmento de rampa – h – m	Número máximo de segmento de rampa
5,00 (1:20)	1,50	Sem limite
$5,00 (1:20) < i < 6,25 (1:16)$	1,00	Sem limite
$6,25 (1:16) < i < 8,33 (1:12)$	0,80	15

Art. 269 – A largura das rampas (L) deve ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas. A largura livre mínima recomendável para as rotas acessíveis é de 1,50 m, sendo o mínimo admissível 1,20 m.

Art. 270 - Quando não houver paredes laterais as rampas devem incorporar guias de balizamento com altura mínima de 0,05 m, instaladas ou construídas nos limites da largura da rampa e na projeção dos guarda-corpo.

Art. 271 – Para rampas em curva, a inclinação admissível é de 8,33% (1:12) e o raio mínimo de 3,00 m, medido no perímetro interno à curva.

Art. 272 – No início e término da rampa devem ser previstos patamares medindo no mínimo 1,20m na direção do movimento, além da área de circulação adjacente.

Subseção II Corredores

Art. 273 – Os corredores devem ser dimensionados de acordo com o fluxo de pessoas, assegurando uma faixa livre de barreiras ou obstáculos. As larguras mínimas para corredores em edificações e equipamentos urbanos são:

- 0,90 m para corredores de uso comum com extensão até 4,00 m ;
- 1,20 m para corredores de uso comum com extensão até 10,00 m; e 1,50 m para corredores com extensão superior a 10,00 m;
- 1,50 m para corredores de uso público;
- maior que 1,50 m para grandes fluxos de pessoas.

Art. 274 – Em edificações e equipamentos urbanos existentes onde a adequação dos corredores seja impraticável, devem ser implantados bolsões de retorno com dimensões que permitam a manobra completa de uma cadeira de roda (180°).

Subseção III Escadas

Art. 275 – As dimensões dos pisos e espelhos devem ser constantes em toda a escada, atendendo às seguintes condições:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

- a) Pisos (p): $0,28 \text{ m} < p < 0,32 \text{ m}$;
- b) Espelhos (e) $0,16 \text{ m} < e < 0,18 \text{ m}$;
- c) $0,63 \text{ m} < p + 2e < 0,65 \text{ m}$.

Art. 276 – A largura das escadas deve ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas, conforme ABNT NBR 9077. A largura mínima recomendável para escadas fixas em rotas acessíveis é de 1,50 m, sendo o mínimo admissível 1,20 m.

Art. 277 – O primeiro e o último degraus de um lance de escada devem distar no mínimo 0,30 m da área de circulação adjacente e devem estar sinalizados.

Art. 278 – As escadas fixas devem ter no mínimo um patamar a cada 3,20 m de desnível e sempre que houver mudança de direção.

Art. 279 – Entre os lances de escada devem ser previstos patamares com dimensão longitudinal mínima de 1,20 m. Os patamares situados em mudanças de direção devem ter dimensões iguais à largura da escada.

Art. 280 – A inclinação transversal dos patamares não pode exceder 1% em escadas internas e 2% em escadas externas.

Subseção IV Elevadores

Art. 281 - Em edificação de mais pavimento quando não for possível projetar-se rampa é indispensável a instalação de elevador;

Art. 282 - Todos os comandos do elevador devem ter altura mínima de 1,50m do piso da cabine;

Art. 283 – A implantação do elevador deve atender integralmente ao disposto na ABNT NBR 13994, quanto à sinalização, dimensionamento e características gerais.

Seção II Corrimão e Guarda-corpo

Art. 284 – os corrimãos e guarda-corpos devem ser construídos com materiais rígidos, ser firmemente fixados às paredes, barras de suporte ou guarda-corpos, oferecer condições seguras de utilização, ser sinalizados.

Art. 285 – Os corrimãos devem ser instalados em ambos os lados dos degraus isolados, das escadas fixas e das rampas;

Art. 286 – Os corrimãos devem ter largura entre 3,0 cm e 4,5 cm, sem arestas vivas. Deve ser deixado um espaço livre de no mínimo 4,0 cm entre a parede e o corrimão. Devem permitir boa empunhadura e deslizamento, sendo preferencialmente de seção circular.

Art. 287 - Os corrimãos laterais devem prolongar-se pelo menos 30 cm antes do início e após o término da rampa ou escada, sem interferir nas áreas de circulação ou



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

prejudicar a vazão. Em edificação existentes, onde for impraticável o prolongamento do corrimão no sentido do caminhamento, este pode ser feito ao longo da área de circulação ou fixado na parede adjacente.

Seção III
Sanitários

Art. 288 – Na implantação de sanitários de devem ser observados os parâmetros estabelecidos pela NBR 9050.

Art. 289 – Devem estar localizado em rotas acessíveis, próximos a circulação principal ou integrados as demais instalações sanitárias e ser devidamente sinalizados;

Capítulo VI
Dos Procedimentos Administrativos para Projetos de Edificação

Seção I
Do Profissional

Art. 290 - É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração dos projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional ou a critério da Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul, quando entender conveniente tal assistência, mesmo que a legislação federal não o exija.

Art. 291 - O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou como Dirigente Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento em que protocolizar o pedido de licença.

§ 1º- Para os efeitos deste Código será considerado Autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º - Será considerado Responsável Técnico da Obra o profissional responsável pela direção técnica das obras desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na PMPS e observância das NBR.

Seção II
Da Aprovação do Projeto

Art. 292 – O processo de aprovação do projeto será constituído dos seguintes elementos:

- I. Requerimento solicitando licenciamento, onde conste a assinatura do autor do projeto e do responsável técnico da obra;
- II. Plantas de situação e localização;
- III. Planta baixa dos vários pavimentos;
- IV. Cortes longitudinais e transversais;
- V. AR.T (Anotação de Responsabilidade Técnica);
- VI. Título de Propriedade;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- VII. Memorial Descritivo;
- VIII. Apresentação do projeto de hidráulica;
- IX. Apresentação de projeto de elétrica;
- X. Apresentação do projeto estrutural;

Art. 293 – Só serão solicitados os incisos VII e IX do artigo anterior quando o projeto tiver mais de 1(um) pavimento.

Art. 294 – Nos edifícios residenciais não serão exigidos o projeto estrutural;

Art. 295 – O autor do projeto, nos casos que não serão exigidos os projetos de hidráulica e elétrica, automaticamente será o responsável por todo o conjunto da obra.

Art. 296 – Na aprovação dos projetos em que sejam exigidos os projetos de hidráulica, elétrica e estrutural, primeiramente serão analisados pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial os projetos de arquitetura, após sua aprovação, serão apresentados os demais projetos previstos nos incisos VIII, IX e X do artigo 292.

Art. 297 – A planta de situação deve caracterizar a posição do lote, relativamente ao quarteirão indicando a distância a uma esquina, dimensões de lote e sua orientação;

Art. 298 – A planta de localização deve registrar a posição da edificação, relativamente as linhas de divisa do lote e outras construções nele existentes, posição do meio fio e entradas de veículos a serem executados podendo constituir como planta de situação em único desenho;

Art. 299 – Nas plantas baixas devem estar indicadas às dimensões e áreas de cada comprimento e dimensões de vãos.

Parágrafo Único - Tratando-se de edifício, bastará a apresentação de uma só planta para cada pavimento repetidos, além das demais plantas baixas.

Art. 300 – Os cortes longitudinais e transversais, serão apresentados em número suficiente a perfeito entendimento do projeto. Serão cotados, registrando ainda o perfil do terreno.

Parágrafo Único - Os pavimentos deverão ser ordenados obedecendo os seguintes critérios: térreo ou 1º pavimento, 2º pavimento etc. as sobre lojas se existirem, para efeito de ordenação serão consideradas pavimento.

Seção III
Da Formalização e Análise dos Processos

Art. 301 - Os requerimentos serão protocolados, devidamente instruídos com os documentos necessários e serão analisados pelos órgãos técnicos com base na presente lei, no Código Ambiental, no Código de Obras Municipal e nas NBRs da Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 302 - Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos e necessitarem de esclarecimentos ou de complementação da documentação, serão objeto de notificação ao proprietário ou autor do projeto, que terão um prazo improrrogável de 10 (dez) dias para sanar as exigências.

§ 1º - Caso não seja atendido às exigências no prazo acima, as mesmas serão publicadas no órgão oficial de imprensa do município.

§ 2º - Os pedidos serão indeferidos e arquivados quando não atendidas as exigências em 30 (trinta) dias a contar da data de publicação, cabendo ao município tomar as medidas cabíveis para sanar as exigências;

Art. 303 - Na análise dos cálculos das áreas apresentadas, serão toleradas diferenças iguais ou inferiores a 1% (um por cento) para áreas até 100 m² (cem metros quadrados) e 0,5% (meio por cento) para áreas superiores.

Seção IV
Auto de Conclusão (Habite-Se)

Art. 304 – Terminada a construção, reconstrução, reforma ou ampliação da edificação, o proprietário requererá à Prefeitura Municipal o auto de conclusão.

Art. 305 - O auto de conclusão, ou "habite-se", será expedido quando, além da conformidade com a legislação vigente, e o que determina este PDDT, forem verificados os seguintes itens:

- I - alvenarias concluídas, vãos de iluminação e ventilação, todos executados de acordo com o projeto;
- II – cobertura feita;
- III - piso acabado;
- IV - instalações hidráulicas e sanitárias prontas;
- V – fachadas concluídas de acordo com o projeto apresentado;
- VI - instalações de isolamento acústico, quando for o caso;
- VII – existência de placa de numeração oficial, e passeios alinhados;
- VIII – elevadores, escadas rolantes e monta-cargas em funcionamento, acompanhados de certificado expedido pela firma instaladora declarando que os aparelhos estão em perfeitas condições funcionamentos, que foram testados e obedecem às normas técnicas vigentes;
- IX – estar a instalação preventiva contra incêndio, quando for necessário, vistoriada e liberada pelo corpo de bombeiros, quando exigida;

Art. 306 – Qualquer imóvel somente poderá ser ocupado ou utilizado, após a expedição do respectivo auto de conclusão.

Art. 307 - A Prefeitura Municipal terá ate 30 (trinta) dias, a contar do requerimento, para fornecer ao proprietário o auto de conclusão.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Capítulo VII

Dos procedimentos Administrativos para Unidades Habitacionais já existentes

Art. 308 – As unidades habitacionais já existentes sem a prévia autorização do órgão municipal competente, deverá regularizar-se sob pena das sanções legais;

Art. 309 – As legalizações de construções já existentes será feita na forma desta lei e da Lei Municipal n.º 1.124/79 – Código de Obras, em prazo a ser regulamentado por Decreto conforme dispõe a Lei Municipal n.º 2.452/2005, que alterou a lei acima citada.

Art. 310 – Em virtude das mudanças ocorridas no zoneamento territorial, a Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda deverá efetuar novo recadastramento para adequar a Planta Genérica de Valores a nova realidade territorial.

§ 1º - Os imóveis cadastrados e recadastrados, identificados sem a devida legalização do projeto pela Prefeitura, deverão ser notificados para sua legalização;

§ 2º - A Secretaria de Infra-Estrutura e Meio Ambiente deverá fazer cumprir o que determina o art. 200 da Lei n.º 1.124/79, com nova redação dada pela Lei n.º 2.452/2005;

§ 3º - Pelo não cumprimento da notificação, o proprietário do imóvel sofrerá as multas determinadas no art. 199 da Lei Municipal n.º 1.124/79, com nova redação dada pela Lei Municipal n.º 2.452/2005, como também as demais sanções previstas na Legislação Pertinente.

Art. 311 – Para fins do disposto neste capítulo, será permitido o desmembramento, em áreas inferiores ao que determina este Plano e as legislações urbanísticas vigentes, somente para fins de legalização de construção já existente, no prazo determinada por Decreto.

Capítulo VIII

Da Elaboração dos Projetos

Seção I

Das Instalações Sanitárias

Art. 312 - A edificação destinada a uso residencial deverá dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

- I- na unidade habitacional: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro;
- II- na área de uso comum de edifício multifamiliar: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro separado por sexo.

Art. 313 - A edificação destinada ao uso não residencial deverá dispor de instalação sanitária quantificada em razão da população em quantidades recomendadas pelas normas técnicas aplicáveis.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§ 1º - Neste cálculo serão descontadas da área bruta as áreas destinadas à própria instalação sanitária e a garagem.

§ 2º - Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários poderão ser substituídas por mictórios.

§ 3º - O percurso real de qualquer ponto de uma edificação, a uma instalação sanitária será no máximo de 50,00 m (cinquenta metros), podendo se situar em andar contíguo ao considerado. Nos shoppings, os sanitários deverão estar localizados a 50 m (cinquenta metros) dos cinemas, teatros e praças de alimentação, tomando-se esta distância entre a porta do sanitário e o ponto mais próximo da sala de teatro, cinema ou da praça de alimentação. No caso de indústrias, as instalações sanitárias poderão estar a maior distância desde que permitido pelas leis trabalhistas.

§ 4º - Será obrigatória a previsão de, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório junto a compartimento destinado ao consumo de alimentos, devendo estar situados no mesmo pavimento deste.

§ 5º - Serão providas de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados ao preparo ou consumo de alimentos.

§ 6º - Quando, em razão da atividade desenvolvida, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de 01 (um) para cada 20 (vinte) usuários.

§ 7º - Será obrigatória a previsão de instalações sanitárias para pessoas portadoras de necessidades especiais.

Seção II

Da Insolação, Iluminação e Ventilação

Art. 314 – Para efeito de controle de insolação, iluminação e ventilação, todos os compartimentos deverão dispor de abertura comunicando diretamente para o espaço descoberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção.

Parágrafo Único: Excetuam-se do disposto neste artigo:

- I. os corredores de uso privativo;
- II. os corredores de uso coletivo até 10 (dez) metros de comprimento;
- III. os saguões dos elevadores;
- IV. os lavabos providos de ventilação artificial assegurados por poços ou dutos;
- V. os cômodos destinados a vestir em edificações.

Art. 315 Em qualquer edificação será admitida a ventilação indireta ou forçada nos compartimentos sanitários mediante:

- I. ventilação indireta por tubo horizontal, observando:
 - a) secção não inferior a 0,25 m² com dimensão mínima de 0,20m;
 - b) extensão não superior a 6,00m;
 - c) boca comunicando-se para o exterior.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

II. ventilação forçada, por renovação ou condicionamento.

Art. 316 - A área das aberturas destinadas à insolação e iluminação dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo à:

I - 1/6 (um sexto) da área do compartimento, se de permanência prolongada;

II - 1/8 (um oitavo) da área do compartimento, se de permanência transitória.

Art. 317 - É facultada a subdivisão de compartimentos em ambientes desde que cada um ofereça, proporcionalmente, as condições mínimas de iluminação, ventilação e dimensionamento.

Art. 318 – Em galerias, shopping e similares, os banheiros poderão ter ventilação voltados para o interior da loja, desde que não haja qualquer tipo de obstrução (paredes, vitrines, etc.) que impeça a ventilação direta.

Seção III
Estacionamento, Garagem

Art. 319 - O dimensionamento dos estacionamentos e garagens deverá observar o dispositivo nesta Lei e nas NBRs da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 320 - As edificações destinadas a garagens em geral, classificam-se em garagens particulares individuais, garagens particulares coletivas e garagens comerciais, e deverão atender às seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

III - ter sistema de ventilação permanente.

Art. 321 - As edificações destinadas a garagens particulares individuais deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - largura útil de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros)

Art. 322 - As edificações destinadas a garagens particulares coletivas de verão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ter estrutura, paredes e forro de material incombustível;

II - ter vão de entrada com largura mínima de 3,00m (três metros) e, no mínimo, dois (2) vãos, quando comportarem mais de cinquenta (50) carros;

III - ter locais de estacionamento ("box"), para cada carro, com uma largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento de 5,00 (cinco metros);

IV - não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens particulares coletivas.

Art. 323 - As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender, ainda, às seguintes disposições: .



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

I - ser construídas de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estrutura de cobertura;

II - quando não houver circulação independente para acesso e saída até os locais de estacionamento, ter área de acumulação com acesso direto do logradouro que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem;

III - ter piso revestido com material lavável e impermeável;

IV - ter as paredes dos locais de lavagem e lubrificação revestidas com material resistente, liso, lavável e impermeável.

Art. 324 - As rampas de circulação de veículos deverão ter a declividade máxima de 25%.

Art. 325 - No projeto arquitetônico, deverá ser demonstrada graficamente a distribuição, localização, dimensionamento das vagas e cálculo da capacidade ou lotação das garagens, inclusive as condições de circulação.

Art. 326 - Junto aos logradouros públicos os acessos de entrada e saída de veículos, terão obrigatoriamente sinalização de advertência para os que transitam no passeio.

Parágrafo Único - Não poderão se utilizar do passeio como rampa para acesso às garagens ou estacionamentos, devendo a mesma estar situada inteiramente fora do recuo obrigatório frontal do imóvel.

Art. 327 - Nas edificações ou grupos de edificações não residenciais, com área total igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) na mesma edificação deverão dispor de pátio para carga e descarga.

Seção IV

Da Prevenção contra incêndios

Art. 328 – Nenhum alvará de edificação será concedido aos edifícios com 4 (quatro) pavimentos ou mais sem que o projeto atenda às exigências de prevenção contra incêndio.

Art. 329 – Para obtenção do alvará as edificações deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. possuir saídas de emergência, dutos de ventilação, portas de emergência, sinalização de alarme de acordo com a NB-208 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- II. possuir instalação hidráulica para combate a incêndio, de acordo com a P-NB-24 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 330 – As edificações em construção na data da vigência desta lei, com 4 (quatro) pavimentos ou mais, deverá cumprir o inciso II, e caso possível, a critério do Departamento Municipal de Planejamento Territorial também o inciso I do mesmo artigo.

Seção V

Das Edificações para Fins Especiais



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Subseção I
Escolas e Estabelecimentos Congêneres

Art. 331 - As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente Lei que lhes foram aplicáveis, deverão:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego da madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estruturas de forro e da cobertura;

II - ter locais de recreação, cobertos e descobertos, recomendando-se que atendam ao seguinte dimensionamento:

a- local de recreação descoberto, com área mínima de uma (1) vezes a soma das áreas das salas de aula, para as escolas maternal e pré-escolar

b - local de recreação coberto, com área mínima de 1/3 (um terço) a soma das áreas das salas de aula, para as escolas maternal e pré-escolar;

c – previsão de área para educação física correspondente a no mínimo 20% da área construída de salas de aula para as demais faixas escolares.

III - ter instalações sanitárias separadas por sexo, com as seguintes proporções mínimas:

a - Meninos: um vaso sanitário para cada 50 (cinquenta) alunos, um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos;

b – Menina: um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas;

c - um bebedouro para cada 50 (cinquenta) alunos;;

IV – ter chuveiros quando houver vestiários para educação física;

V – ter instalação preventiva contra incêndio de acordo com as normas da ABNT;

Art. 332 – As salas de aula deverão satisfazer as seguintes condições:

I – Pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

II - Área calculada na razão de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados), por aluno e não ser ocupada por mais de 30 (trinta) crianças;

III – possuir vãos que garantam a ventilação permanente, e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechados;

Art. 333 – Os corredores deverão ter a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando as salas forem de um único lado e 2,00m (dois metros) quando as salas forem de ambos os lados.

Subseção II
Dos Auditórios, Cinemas, Teatros, Templos e similares

Art. 334 - As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros, templos e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira, ou outro material combustível apenas nas edificações térreas e nas esquadrias, lambris, parapeitos, revestimentos do piso, estrutura da cobertura e forro;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

II - ter instalações sanitárias para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas, em relação à lotação máxima, calculada na base de 1,40m²/ (um metro e quarenta centímetros quadrados) por pessoa:

a - para o sexo masculino, um vaso e um lavatório para cada 100 (cem) lugares ou fração, e um mictório para cada 50 (cinquenta) lugares ou fração;

b - para o sexo feminino, um vaso e um lavatório para cada 100 (cem) lugares ou fração.

III - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 335 - Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros, templos e similares, as portas, circulações, corredores e escadas serão dimensionadas em função da lotação máxima:

I - quanto à portas:

a - deverão ter a mesma largura dos corredores;

b - as portas de saída da edificação deverão ter largura total (soma de todos os vãos) correspondendo a 1 cm (um centímetro) por lugar, não podendo cada porta ter menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, e deverão abrir de dentro para fora;

II - quanto aos corredores de acesso e escoamento do público, de verão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a qual terá um acréscimo de 1mm (um milímetro) por lugar excedente à lotação de cento e cinquenta (150) lugares. Quando não houver lugares fixos, a lotação será calculada na base de 1,40m² (um metro e quarenta centímetros quadrados) por pessoa;

III - Quanto às circulações internas das sala de espetáculos:

a- os corredores longitudinais deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e os transversais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b - as larguras mínimas terão um acréscimo de 4 mm (um milímetro) por lugar excedente a cem (100) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas;

IV - quanto às escadas serão observados:

as saídas deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uma lotação máxima de cem (100) lugares, a ser aumentada à razão de 1 mm (um milímetro) por lugar excedente;

b - sempre que a altura a vencer for superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c - não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol;

d - quando substituídas por rampas, estas deverão ter inclinação menor ou igual a 10% e ser revestidas de material antiderrapante.

Art. 336 – Devem ser previstos acessos e banheiros apropriados aos portadores de necessidades especiais, de acordo com a NBR 9050 da ABNT.

Art. 337 – Os locais de reunião devem ser acessíveis aos portadores de necessidades especiais tanto ao público quanto aos participantes e empregados.

Art. 338 – No caso de auditórios e arquibancadas devem ser reservados da capacidade total espaços para cadeira de rodas, conforme tabela n.º 01 abaixo:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Capacidade	Espaço para cadeira de rodas
Até 500 pessoas	2% da capacidade total
De 500 a 1000 pessoas	10 lugares, mais 1% para o que exceder a 500 pessoas.
Acima de 1000 pessoas	15 lugares, mais 1 lugar para cada 1000.

Art. 339 – Não será permitido a implantação de auditórios, cinemas, teatros, templos e similares nas Zonas Estritamente Residenciais – ZER. Nas demais zonas, estará sujeito a Viabilidade Urbanística e Estudos de Impacto, os quais serão analisados os seguintes itens:

- I. adequação do uso na zona de implantação;
- II. adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego, saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;
- III. adequação ao ambiente, em especial quanto a poluição (sonora e visual);
- IV. adequação quanto a infra-estrutura urbana;
- V.

Capítulo IX
Da Malha Viária

Art. 340 - Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e estruturais, observados os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º A função da via é determinada pelo seu desempenho de mobilidade, considerados os aspectos da infra-estrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

§ 2º Aplica-se à malha viária além dos dispositivos desta lei, a legislação Estadual e Federal vigentes;

Art. 341 - O Sistema Viário Urbano fundamenta-se na hierarquização e definições de uso de suas vias, conforme prevê este PDDT.

§ 1º. A hierarquização da via, pressupõe o seu porte e sua função.

§ 2º. A definição do uso das vias, fica estabelecida pelo tipo e volume de tráfego e pelas atividades nelas permitidas.

Art. 342 – As vias e logradouros públicos já implantadas na data da promulgação deste Plano será considerado conforme ou desconforme, e seu enquadramento será feito pelo Departamento de Planejamento Territorial e deverão ser revistas no que tange ao estacionamento de veículos, para uma maior desobstrução do fluxo de veículos.

Parágrafo Único – Considera-se via ou logradouro público, para efeito desta lei, todo espaço existente ou projetado destinado a circulação da população em geral.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 343 – Nos novos loteamentos, nas calçadas de todos os cruzamentos deverão ser executada a rampa de acesso para portadores de necessidades especiais, conforme critérios estabelecidos na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 344 – Nas legislações que determinar nomenclatura aos logradouros e vias públicas no município deverão constar de um marco inicial e um outro final, bem como planta anexa com a sua extensão.

Art. 345 – Tanto o Executivo quanto o Legislativo, ao denominarem logradouros ou vias, deverão solicitar previamente ao Departamento Municipal de Planejamento Territorial, os seguintes itens:

- a. verificar se já existe logradouros ou vias com o mesmo nome;
- b. mapa constando marco inicial e final e sua extensão;
- c. em caso de loteamento, a verificação se o mesmo já foi aprovado.

Art. 346 – Para efeitos de interpretação e aplicação deste capítulo, adotam-se os conceitos e definições estabelecidos a seguir:

- I. Rua: as vias principais e as vias secundárias, com extensão mínima de 50 m (cinquenta metros);
- II. Travessa: as ruas transversais as vias de circulação pública Perimetrais, Principais e Secundárias;
- III. Servidão: as vias de passagem pública sem saída em terreno particular;
- IV. Beco: as servidões de pedestres, geralmente sem saída;
- V. PS: as estradas municipais de acesso a Área de Ocupação Rarefeita, denominadas Vias Rurais.

Art. 347 – Na faixa marginal da Rodovia BR 393, não se instalarão atividades com acesso pela mesma, mas sim através de um sistema viário paralelo, definido em diretriz para as áreas a serem ocupadas.

Art. 348 - Para fins deste PDDT, o Sistema Viário é o conjunto de vias e logradouros públicos, definido através de categorias hierarquizadas, apresentadas e discriminadas a seguir:

- I. **Vias Perimetrais:** são as vias que comportam no mínimo, duas pistas de rolamento e uma pista de estacionamento para veículos de carga e são caracterizadas pelo intenso tráfego de cargas, tendo a função de interligar a cidade as rodovias e garantir o escoamento da produção e o abastecimento da cidade;
- II. **Vias principais:** são as vias que comportam no mínimo, duas pistas de rolamento, uma ou duas pistas de estacionamento e dois passeios para pedestres, com a função de interligar os fluxos provenientes das vias locais e atendem aos fluxos do transporte coletivo e promovam a descentralização das atividades de produção econômica aos diferentes setores urbanos;
- III. **Vias Secundárias,** vias coletoras ou distribuidoras de tráfego em diversos pontos da área urbana que permitem acesso aos bairros, loteamentos, ligando uma via local a



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

uma principal ou a outra secundária, comportando duas pistas de rolamento, uma pista de estacionamento e dois passeios para pedestres;

Parágrafo Único: se o espaço definido para a Via Secundária não comportar uma pista de estacionamento, fica definido que o estacionamento de veículos deverá ser feito somente em um dos lados da caixa de rolamento.

IV. **Vias Locais**, dimensionadas com, no mínimo, uma pista de rolamento e uma pista de estacionamento para veículos leves e dois passeios para pedestres, caracterizadas pelo baixo volume de tráfego e pela função prioritária de acesso às propriedades, servindo como espaços urbanos qualificados destinados às atividades culturais, de lazer e convívio social, principalmente nas horas de menor circulação de veículos.

§1º - Se o espaço definido para a Via Local não comportar uma pista de estacionamento, fica proibido a partir da implantação do Plano Diretor, estacionamento de veículos.

§2º - Se a Via Local for numa Zona Estritamente Residencial, poderá ser analisada a hipótese da parada de veículos de um dos lados da pista de rolamento, após requerimento feito no Protocolo da Prefeitura pelos moradores da rua, e analisado pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial.

V. **Vias Rurais**, são vias de acesso à Área de Ocupação Rarefeita, tendo o dimensionamento se possível do tamanho de duas pistas de rolamento (3,00m cada) para veículos leves e pesados, com acostamento pelo menos de um dos lados.

Art. 349 – As dimensões dessas vias devem corresponder às especificações do quadro abaixo segundo a hierarquização, estabelecida por este PDDT.

HIERARQUIA DAS VIAS	LARGURA DO LOGRADOURO PÚBLICO (EM METROS)			
	Caixa de Rolamento	Estacionamento	Passeio	Total
Vias Perimetrais	Cada caixa c/4,00m	Se for longitudinal 2,00m	Cada passeio c/2,50m	14,00 metros
Vias Principais	Cada caixa c/4,00m	Se for longitudinal 2,00m	Cada passeio c/2,50m	14,00 metros
Vias Secundárias	Cada caixa c/3,00m	Se for longitudinal 2,00m	Cada passeio c/2,50m	13,00 metros
Vias Locais	3,00m	Se for longitudinal 2,00m	Cada passeio c/2,50m	10,00 metros
Vias Rurais	Cada caixa c/3,00m		Acostamento 2,00 m	8,00 metros

LEGENDA

I. Caixa de Rolamento – 3,00m (três metros) e ou 4,00m (quatro metros)



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- II. Passeio – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III. Acostamento – 2,00m (dois metros);
- IV. Estacionamento:
 - a) 2,00m (dois metros) se for longitudinal;
 - b) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) se for oblíquo;
 - c) 5,00m (cinco metros) se for transversal.

Capítulo X

Do Estacionamento nas Vias e Logradouros Públicos

Art. 350 - A regulamentação das áreas destinadas ao estacionamento de veículos nas vias e logradouros públicos do Sistema Viário Urbano, é estabelecido pelo Poder Executivo Municipal através de seus órgãos competentes.

Art. 351 - As áreas de estacionamento de veículos subdividem-se em:

- I. área de estacionamento;
- II. área de estacionamento especial;
- III. área de estacionamento para carga e descarga;

§ 1º. Área de estacionamento é a parte da via e logradouro público demarcada e devidamente sinalizada para o estacionamento de veículos.

§ 2º. Área de estacionamento especial é a parte da via e logradouro público destinado exclusivamente a determinados tipos de veículos, podendo ser rotativo ou controlado, nele incluindo a vaga obrigatória dos Portadores de Necessidades Especiais.

§ 3º. A área de estacionamento para carga e descarga é parte da via e logradouro público destinada, exclusivamente, para o serviço de carga e descarga de mercadorias e produtos, em horário específico.

Art. 352 - A utilização especial de vias e logradouros públicos, sempre que implicar em quebra de regime normal e ordinário de uso, depende obrigatoriamente de autorização prévia e por escrito do órgão de trânsito municipal, em estrita observância às normas da legislação vigente.

Art. 353 - As atividades de carga e descarga de mercadorias ou produtos, exercidas com a utilização ou interferência no sistema viário, assim como o tipo e horário de tráfego de veículos para determinadas vias, são regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal, que poderá atualizá-lo sempre que for necessário.

Título VIII

Da execução das Políticas Públicas de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida.

Art. 354 – O Poder Público Municipal priorizará o combate a exclusão e as desigualdades sociais, adotando políticas públicas que promovam e ampliem a melhoria da qualidade de vida de seus munícipes, atendendo às suas necessidades básicas, garantindo a fruição de bens e serviços sócio culturais e urbanos que a Cidade deve oferecer, buscando a participação e inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 355 – As políticas sociais são de interesse público e têm caráter universal, compreendida como direito do cidadão e dever do município, com participação da sociedade civil nas fases de decisão, execução e fiscalização dos resultados.

Art. 356 – As ações abordadas neste título têm como objetivos gerais à inclusão social, execução e controle das políticas públicas e a preservação e melhoria da qualidade de vida, bem como a superação das dificuldades que se antepõem ao uso da Cidade pelos que nela vivem.

Art. 357 – Os objetivos, as diretrizes e ações estratégicas previstos neste Plano estão voltados a população do Município, destacando-se a população de baixa renda, as crianças, os adolescentes, os jovens, os idosos e os portadores de necessidades especiais.

Art. 358 – As diversas Secretarias envolvidas na implementação das políticas sociais têm como atribuição a elaboração dos planos e metas definidas e discriminadas conforme estabelecido na Matriz de A E A (Adequabilidade, Exequibilidade e Aceitabilidade), em anexo:

Capítulo I

Do Cronograma

Art. 359 – Os Planos Plurianuais, as leis de Diretrizes Orçamentárias e os Orçamentos Anuais, devem ser elaborados e compatibilizados com os cronogramas estabelecidos neste Título.

Art. 360 – Para a execução das diretrizes contidas na Matriz A E A, deve ser observado o cronograma de distribuição pelo prazo de 10 (dez) anos, e o Executivo deverá prever as obras estratégicas nos Planos Plurianuais.

Art. 361 – Os recursos necessários para a implantação das obras referidas neste capítulo devem estar previstos nas leis de diretrizes orçamentárias e nos orçamentos anuais.

Art. 362 – As obras nas quais envolvam outros agentes que não seja somente o Poder Público Municipal para a sua execução, conforme previsto na matriz A E A, poderá ter seu prazo de implantação prorrogado, mediante comprovação de que o município não possui recursos próprios para executá-lo no prazo estipulado.

Art. 363 – Fica assim distribuído o cronograma de trabalho, visando fortalecer o município como um todo.

Seção I

Implementação até o 1º ano de vigência do Plano

- I. Promover um rodízio dos médicos que atendem aos postos de saúde, a fim de disponibilizar diferentes especialistas, principalmente nas áreas de pediatria e ginecologia.
- II. Desenvolver ações junto ao Ministério da Educação, a fim de inserir o município em diversos programas daquele Ministério.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- III. Implantar telefones de emergência em pontos estratégicos do município, incluindo a Zona de Produção Primária, visando o atendimento da população, disponibilizando ambulâncias e viaturas;
- IV. Solicitar a Diretoria de Hidrografia e Navegação o levantamento hidrográfico do trecho do rio Paraíba que corta o município, demarcando sua área navegável, intensificar o ecoturismo e o desenvolvimento dos esportes náuticos, além de contribuir com sua despoluição.
- V. Editar Lei Municipal Ambiental, bem como a Licença Ambiental; fixar normas para a implantação de indústrias altamente poluídas; promover campanha educativa de preservação do meio ambiente;
- VI. Rever todas as cessões de imóveis feitas e editar uma Lei que regule o assunto;
- VII. Elaborar e implementar programa de conscientização, visando evitar o desperdício e orientando o uso racional da água;
- VIII. Elaborar campanha relacionada com a Defesa Civil;
- IX. Ativar a operacionalização da Defesa Civil Municipal para atuar no controle e fiscalização dos Desastres Naturais;
- X. Fiscalizar as empresas de transportes e veículos automotores quanto à emissão de gases poluentes.
- XI. Instituir a obrigatoriedade de construção de calçadas em todas as residências, e bem como em terrenos desocupados fixando prazo para o cumprimento;
- XII. Criar o Departamento de Planejamento Urbano e Habitação, que será responsável pela implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, bem como o controle da densidade construtiva e densidade habitacional do município, regulamentando o uso e o parcelamento do solo e elaborando um sistema de informação sobre imóveis irregulares, para um melhor controle sobre a infra-estrutura;
- XIII. Efetuar um rigoroso inventário dos imóveis municipais, a fim de identificá-los e melhor distribuí-los.

Seção II

Implementação até o 2º ano de vigência do Plano

- I. Desenvolver ações no sentido de melhor capacitar os servidores municipais: operadores de máquinas, agente patrimonial municipal e fiscais ambientais;
- II. Regulamentar e identificar as APP (Área de Proteção Permanente) no município de acordo com o seu valor histórico, paisagístico ou natural e delimitar as áreas a serem preservadas em função do interesse na preservação e manutenção dos recursos hídricos.
- III. Incorporar nas leis urbanísticas municipais: quesitos de conforto ambiental; obrigatoriedade de muros em terrenos baldios;
- IV. Instituir a obrigatoriedade de acabamento nas fachadas dos imóveis, estipulando prazo para ser cumprido;
- V. Disciplinar um horário de carga e descarga de mercadoria no centro urbano; criar recuo nas calçadas nos pontos de ônibus, quando houver condições técnicas, visando a não retenção do fluxo e, que seja previsto este recuo nas áreas de expansão urbana; rever o estacionamento e o sentido das ruas que tenham as caixas estreitas.
- VI. Regulamentar em lei: a limitação do crescimento da cidade em áreas de relevante biodiversidade; instituir a Taxa de Permeabilidade, de maneira a controlar a impermeabilização do solo.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- VII. Elaborar lei que defina imóvel rural e imóvel urbano, independente da zona onde está situada, a fim de cumprir a função social da propriedade, normatizando a cobrança de ITR e IPTU, revisando a planta genérica de valores;
- VIII. Criar e divulgar incentivos fiscais que atraíam novas empresas a se estabelecerem no município, além de elaborar programa de incentivo fiscal para viabilizar a implantação de um pólo industrial, e propagar os incentivos em veículos de comunicação;
- IX. Desenvolver em conjunto com outras secretarias, projetos culturais que resgatem a dignidade e valorização do papel do idoso na sociedade;
- X. Delimitar áreas para comporem Unidades de Conservação Ecológica, a fim de atender a legislação que trata do meio ambiente e viabilizar o enquadramento do município na lei do ICMS ecológico.
- XI. Implementar o retorno do Horto Municipal;
- XII. Revitalizar as praças, através do projeto de arborização urbana bem como implementar parques e praças nos núcleos-sede das zonas rurais;
- XIII. Fazer um levantamento nas propriedades rurais, para a verificação do cumprimento dos 20% da área de Reserva Legal.

Seção III

Implementação até o 3º ano de vigência do Plano

- I. Abastecer os postos de saúde com os principais remédios de uso constante da população e prover facilidades para a aquisição dos remédios não disponibilizados pelo SUS, priorizando os postos localizados em áreas de concentração de população de baixa renda e distantes do centro urbano;
- II. Viabilizar atendimentos de primeiros socorros, mesmo fora dos horários de funcionamento normal;
- III. Fazer o levantamento dos bens móveis e imóveis de interesse histórico, cultural e arquitetônico, a fim de viabilizar seu tombamento a nível federal, e desenvolver um projeto que possibilite o ingresso do município no programa “Monumenta do Ministério da Cultura”.
- IV. Implantar uma biblioteca municipal que atenda ao público infantil, tenha acesso à Internet, disponha de sala própria para conservação e pesquisa do acervo de livros raros, além de possibilitar um livre acesso aos deficientes.
- V. Implantar uma fiscalização coibitiva aos danos ambientais e capacitar fiscais para atuarem nesta área;
- VI. cadastrar os pescadores e controlar as atividades de pesca;
- VII. implantar e estimular programas de coleta seletiva e reciclagem; disciplinar a ocupação das cabeceiras das bacias hídricas do município preservando a vegetação e visando a sua recuperação.
- VIII. Implementar projeto de arborização urbana, por meio de programas de recuperação das áreas degradadas; instituir programa de arborização nas escolas públicas, conjuntos habitacionais e loteamentos.
- IX. Estabelecer em lei, a obrigatoriedade nos novos projetos de edificação, a construção de reservatórios destinados a captação de águas pluviais, que seriam utilizadas para atividades que não requeiram o uso de água tratada.
- X. Editar as seguintes leis: implantação do mobiliário urbano, buscando melhoria no padrão urbanístico, paisagístico e ambiental, Código de Edificação;
- XI. Elaborar um projeto de habitação levando em conta a funcionalidade e o nível de satisfação dos usuários através da implantação correta no terreno destacando-se a



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- preocupação com qualidade ambiental e arquitetônica. Estabelecer números de unidades nos projetos habitacionais, nos programas de construção de interesse social, evitando assim a formação de guetos culturais diversos.
- XII. Criar de um programa de Engenharia e Arquitetura pública, para as famílias com renda de até um (1) salário mínimo.
 - XIII. Rever o Código de Obras; a Lei de Zoneamento; a Lei de Parcelamento e Uso do Solo; o Código de Postura, a fim de adaptá-los as necessidades contemporâneas;
 - XIV. Efetuar um levantamento das quadras poliesportivas do município, para saber o seu estado, e desativar e/ou reaproveitar a área pública para outra finalidade, se a mesma não encontra-se em uso, ou se num raio pequeno de distância encontra-se mais de uma.
 - XV. Implantar uma Política comercialização, evitando o isolamento produtivo e comercial, aproveitando para retornamos a Feira Popular.
 - XVI. Solicitar junto ao Estado o convênio para a implantação dos centros de referência para atendimento às mulheres, crianças e adolescentes, vítimas de violência e maus tratos;
 - XVII. Implantar programas de “ruas de lazer”, promovendo nos finais de semana e feriados, atividades de esporte, lazer e cultura;
 - XVIII. Incentivar a cultura popular desenvolvida diretamente pelas comunidades através de diversos eventos como: escolas de samba, blocos carnavalescos, bandas de música, folias de reis e criar leis e instituir mecanismo ao funcionamento e fomento à cultura.

Seção IV

Implementação até o 4º ano de Vigência do Plano

- I. Implantar Postos de Saúde em bairros distantes do centro urbano, aproveitando os imóveis públicos já existentes;
- II. As unidades onde funcionam a educação infantil sofram reformulação em seus projetos, para se adequarem às normas técnicas para essa finalidade, principalmente no que diz respeito às normas de acessibilidade, adequação dos banheiros e refeitórios, entre outros.
- III. Dinamizar a usina de lixo e recicláveis e ativar a compostagem;
- IV. Aquisição de um sistema de geoprocessamento como instrumento de estudo geográfico e populacional.

Seção V

Implementação até o 5º ano de Vigência do Plano

- I. Implantar as bibliotecas de Werneck e Inconfidência, propiciando o fácil acesso aos portadores de necessidades especiais;
- II. Melhorar as condições de acesso às diversas localidades do município, principalmente as estradas vicinais de acesso a Engenheiro Carvalhaes, para maior acessibilidade dos moradores ao centro da cidade.

Seção VI

Implementação até o 6º ano de Vigência do Plano

- I. Adquirir uma UTI móvel.
- II. As unidades onde funcionam os PSF sofram reformulações em seus projeto, para se adequarem dentro das normas para projetos físicos de estabelecimentos Assistenciais



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

de Saúde e também a NBR 9050 da ABNT, que dispõe sobre a adequação aos portadores de necessidades especiais.

- III. Revitalização das escolas municipais desativadas, tais como a de Carvalhaes e Membeça, visando capacita-las à formação de mão-de-obra técnica agrícola;
- IV. Promover aumento no quadro de professores de Educação Física, a fim de atenderem a todas as escolas municipais, incentivando a diversidade de esporte;
- V. Levantar junto à RFFSA, a MRS, FCA e ANTT a atual situação da linha férrea que corta o município, para estendermos o trajeto do trem da Estrada Real, ligando as cidade mais próximas, e também como meio mais acessível de condução dentro do próprio município, de um distrito ao outro.
- VI. Efetuar um cadastro e manter atualizado e disponíveis todas as informações relacionadas com áreas ameaçadas, vulneráveis, áreas de riscos bem como elaboração de mapas temáticos;
- VII. Promover reformas nas escolas, dotando-as com recursos físicos, pedagógicos e humanos para o ensino aos portadores de necessidades especiais;
- VIII. Criar curso supletivo profissionalizante.
- IX. Adequar o transporte público e privado, para o acesso dos portadores de necessidades especiais.

Seção VII

Implementação até o 7º ano de Vigência do Plano

- I. Verificar o custo da manutenção de veículos municipais de transporte coletivo e seu reaparelhamento, a fim de aumentar o raio de ação do atendimento público aos locais mais distantes do município;
- II. Garantir o acesso dos portadores de necessidades especiais a todos os órgãos públicos.

Seção VIII

Implementação até o 8º ano de Vigência do Plano

- I. Disponibilizar o serviço e atendimento das ambulâncias, principalmente nos bairros mais afastados da centralizadora – Policlínica, criando um 0800 – por “Raio de Distância”;
- II. Desenvolver ações junto ao governo Estadual, Federal e entidades privadas para implantação de cursos profissionalizantes nas escolas da zona rural e também a implantação de uma escola técnica agrícola.
- III. Desenvolver ações junto ao governo Estadual, Federal e entidades privadas para implantação de cursos profissionalizantes nas escolas da zona urbana, bem como a implantação de uma faculdade promovendo a implantação de pólos públicos de acesso à Internet, melhorando o nível de ensino médio e ampliando o ensino fundamental;
- IV. Reestruturar os cemitérios, implantando gavetas e ossário.
- V. Elaborar um projeto para o desenvolvimento turístico sustentável no município, criando rotas de desenvolvimento turístico, através de um corredor turístico e cultural, a fim de viabilizar o contrato com o Ministério do Turismo no Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR);
- VI. implantar em todo bairro um parque infantil;

Seção IX



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

Implementação até o 9º ano de Vigência do Plano

- I. Aumentar a oferta do ensino médio, a fim de aumentar e melhorar o acesso dos jovens às entidades de nível superior.

Seção X

Implementação até o 10º ano de Vigência do Plano

- I. Criar um centro de atendimento ao idoso (com atividades físicas, assistência médica e odontológica, recreação e lazer).
- II. Implantação de centros de informática em todas as escolas municipais.
- III. Manter os alunos estudando em suas comunidades, construindo mais escolas na zona rural e reativando as já existentes.
- IV. Desenvolver ações junto ao governo Federal e ou Estadual ações no sentido de captar recursos para a implantação de estação de tratamento de esgoto, bem como a troca das redes de esgoto e água pluvial que ainda se encontram mistas.
- V. Aquisição de veículos e materiais para o desempenho ativo da Defesa Civil.
- VI. Viabilizar um programa de habitação para a zona rural com a implementação das vilas agrícolas em áreas estratégicas, de preferência perto dos núcleos-sede, com infraestrutura básica de saúde e educação, tendo a preocupação com o desenvolvimento sustentável.
- VII. Viabilizar uma instituição financeira municipal para a aquisição de casas próprias, para as famílias com renda até três salários mínimos; implementar uma carteira de crédito municipal para incentivo rural e financiamento de pequenos programas de produção orgânica com disponibilização de microcréditos para pequenos produtores;
- VIII. Elaborar um programa de despoluição da bacia do rio Paraíba em parceria com os municípios que por ele corta e recuperar a mata ciliar por toda a sua extensão.
- IX. Intensificar a fiscalização nas margens do rio Paraíba do Sul, captando recursos para melhor equipar a Patrulha Fluvial;
- X. A construção de um Matadouro Público Municipal.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Título IX
Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 364 – Cabe aos municípios aplicar as diretrizes gerais, de acordo com as suas especificidades e realidade local, devendo para tanto constituir uma ordem legal, própria e específica tendo como instrumentos fundamentais a Lei Orgânica Municipal, as Leis Urbanísticas vigentes no município e os Instrumentos previstos por esta lei.

Art. 365 - Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento territorial, o Município de Paraíba do Sul adotará, dentre outros, os instrumentos de política urbana que forem necessários, notadamente aqueles previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e em consonância com as diretrizes contidas no Código Ambiental, a seguir transcritos:

1. Normas de Uso e Ocupação do solo;
2. Planos locais de bairro;
4. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e o IPTU progressivo no tempo;
5. Contribuição de melhoria;
6. Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
7. Desapropriação;
8. Tombamento e inventários de imóveis, conjuntos urbanos, sítios urbanos ou rurais, acompanhados da definição das áreas envoltórias de proteção e instituição de zonas especiais de interesse social;
9. Cessão de uso de Imóvel Público;
10. Concessão de direito real de uso;
11. Concessão de uso especial para fim de moradia;
12. Concessão de uso para Instalação de Empresas;
13. Consórcio imobiliário;
14. Direito de superfície;
15. Usucapião especial de imóvel urbano;
16. Direito de preempção;
17. Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
18. Transferência do direito de construir;
19. Operações urbanas consorciadas;
20. Regularização fundiária;
21. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
22. Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU);
23. Estudo de Impacto Ambiental (EIA)
24. Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT;
25. Imposto Territorial Rural – ITR.
26. Concessão Urbanística;
27. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
28. Enfitese

Capítulo I
Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 366 - O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 367 - As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no “caput” deste artigo.

Art. 368 - São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados em todo território do município.

§ 1º - São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área igual ou maior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º - São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área igual ou maior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o coeficiente mínimo, definido para o lote na zona onde se situam.

§ 3º - Será definido as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados, ficando sujeitos às penalidades impostas pelos artigos desta lei.

§ 4º - É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação no município que tenham sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 5º - No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 6º - Os imóveis que se encontram nas condições a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo serão identificados pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial e seus proprietários notificados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§ 7º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento, edificação ou pela sua plena utilização.

§ 8º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de um anos a contar da aprovação do projeto.

§ 9º - Não se incluem neste artigo e seus parágrafos os beneficiários do Projeto de Concessão de Plantas Populares, previsto na Lei Municipal n.º 2.452 de 21 de dezembro de 2005.

Art. 369 - No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

Parágrafo Único - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 370 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 371 - Os proprietários de imóveis urbanos não utilizados, subutilizados ou não edificados, poderão ter seus imóveis destinados para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos termos de lei municipal específica exigida pelo §4º do artigo 182 da Constituição Federal.

Art. 372 - Será definida em lei própria a aplicação deste Instituto.

Capítulo II
Do Direito de Preempção

Art. 373 - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 374 - Fica delimitado por este PDDT na Tabela do Anexo VI - Aplicação dos Instrumentos por Zona de Uso, as zonas no qual o direito de preempção incidirá, e fica estipulado o prazo de vigência de 5 anos nas zonas determinadas a contar da promulgação desta lei, podendo ser renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 375 - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 376 - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

Art. 377 - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração deverá se manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel ou não.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 376 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 378 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária no valor equivalente a 10 UFM's - Unidade Fiscal Municipal de Paraíba do Sul.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Capítulo III
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e
Alteração de Uso



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 379 – O Município poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

Parágrafo Único – A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a criação de áreas adicionais de piso utilizável não apoiadas diretamente sobre o solo, seja através de andares superiores ou subterrâneos.

Art. 380 – As áreas Passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

§ 1º - A Outorga Onerosa poderá ser aplicada na regularização de edificações, e será aplicado a equação estabelecida no art. 385 da presente lei.

§ 2º - As unidades construídas antes da implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, aplicarão o coeficiente de aproveitamento básico de acordo com a Taxa de Ocupação estabelecida pela Lei n.º 1279/74 – Lei de Zoneamento e o disposto na Tabela do Anexo VII, para fins de regularização.

§ 3º A outorga onerosa do Direito de Construir, deverá ser aplicada após análise do Departamento de Planejamento Urbano, em relação a infra-estrutura existente, principalmente no que tange a rede de esgoto e águas pluviais.

Art. 381 - Fica delimitado como passível de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir as áreas discriminadas no anexo VI da presente lei.

Art. 382 – Fica estabelecido o Coeficiente Básico e o Coeficiente Máximo de acordo com a tabela do Anexo XVIII, de acordo com cada zona de uso.

Art. 383 - O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Art. 384 - Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo 3º deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a concessão da outorga onerosa do potencial construtivo adicional e a transferência do direito de construir poderão ser suspensas 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Executivo neste sentido.

Art. 385 - A contrapartida financeira, que corresponde à Outorga do Direito de Construir e de Alteração de Uso, será calculada segundo a seguinte equação:

$$\boxed{VLO = (Vm2 \times Y) \times QA}$$

Onde:

VLO = Valor a ser pago pela outorga;

$Vm2 = (Vm2 = VFT : AT)$

VFT = Valor Fiscal do Terreno



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

AT = Área do Terreno

QA = Quantidade de metros quadrados à crescer

Y = índice de correção, fixado em 0.12 (doze centésimos)

Art. 386 – Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso serão canalizadas para FMDT – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial e serão aplicados na reestruturação das áreas onde ocorrerá o aumento de densidade construtiva, na infra-estruturação, na recuperação ambiental e construção de moradias.

Art. 387 – O Poder Público poderá, mediante lei específica, conceder isenção total ou parcial do pagamento da Outorga, nas seguintes hipóteses:

1. edificações destinadas à habitações de interesse social;
2. edificações destinadas à equipamentos culturais e de saúde.

Art. 388 - Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, às atividades discriminadas a seguir:

- 1) Postos de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos;
- 2) Supermercados;
- 3) Centro Comercial e similares;
- 4) Restaurantes; comércio atacadista;
- 5) Matadouro;
- 6) Casa noturna
- 7) Motel e hotel;
- 8) Agência de locação de veículos;
- 9) Garagens comerciais.

Art. 389 – A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, é a alteração dos índices urbanísticos previsto por este PDDT e pelas leis vigentes no município, buscando adequar os serviços relacionados no artigo anterior.

Art. 390 – A solicitação para Concessão da Outorga será feita através de Processo Administrativo, requerido no Protocolo Geral da Prefeitura, mediante pagamento de Taxa de Expediente.

§1º - A concessão da Outorga deverá conter solicitação do empreendedor com as seguintes informações:

- 1) Nome ou razão social do requerente;
- 2) CPF / CNPJ, endereço e telefone p/contato;
- 3) Finalidade: se residencial ou comercial;
- 4) Coeficiente de adicional pretendido;
- 5) Área do total do(s) lote(s);
- 6) Área total a ser construída.

Anexar:

- 1) Cópia do comprovante de propriedade do imóvel (escritura ou compromisso de compra e venda);



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

2) Cópia do IPTU do(s) lote(s).

§2º - O pagamento da Outorga poderá ser efetuado à vista ou em 3 parcelas, devendo a primeira ser quitada mediante a concessão. Caso parcelado será elaborado um Termo de Confissão de Dívida e Responsabilidade, devendo ser anexado ao processo cópia dos documentos pessoais (CI, CPF e comprovante de endereço) de seu responsável.

Capítulo IV
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 391 - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários;
- II. preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 392 - A transferência do Direito de Construir é um dos instrumentos de regulação pública do exercício do direito de construir, que será utilizado pelo Poder Público Municipal para condicionar o uso e edificação de um imóvel urbano as necessidades sociais e ambientais da cidade.

Art. 393 - Nos projetos especiais realizados sobre um conjunto de lotes, lei específica poderá autorizar a transferência do potencial construtivo entre os mesmos, desde que o aproveitamento final do conjunto não resulte em nenhum imóvel sem capacidade construtiva;

Art. 394 - A área a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$\text{Área Líquida} = (\text{Área do terreno} \times \text{TO}) - \text{Área Edificada}$$

$$\text{AT} = \text{Area Líquida} \times \text{CA}$$

AT – área de transferência;
CA – Coeficiente de Aproveitamento;
TO – Taxa de Ocupação.

Art. 395 - Para transferência do Direito de Construir, o terreno receptor deverá se enquadrar dentro do coeficiente de aproveitamento máximo determinado por esta lei.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Parágrafo Único - O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel receptor.

Art. 396 – São passíveis de transferência os Instrumentos Públicos;

Art. 397 – A transferência do Direito de Construir decorrente de desapropriação de imóvel tombado, poderá alcançar toda a Área de Ocupação Intensiva;

Art. 398 – A transferência do Direito de Construir para Áreas de Interesse Cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico dessas áreas;

Capítulo V
Da Enfitese

Art. 399 – Nos casos de alienação do domínio útil a título oneroso, o foreiro pagará ao Poder Público Municipal, quando este for Senhorio direto, o laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento)

Capítulo VI
Do Estudo de Viabilidade Urbanística

Art. 400 – O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), tem a função de definir até que ponto o empreendimento terá um efeito positivo ou negativo no entorno no qual será implantado.

Parágrafo Único – Sendo o impacto negativo, deverá intervir no projeto de forma a mitigar os impactos.

Art. 401 – O Setor de Análise de projetos da Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul, de acordo com os empreendimentos estabelecidos no anexo XII, deverá encaminhar para o Departamento Municipal de Planejamento Territorial, para que o estudo seja elaborado.

Art. 402 – O Departamento Municipal de Planejamento Territorial, terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis, para a realização do estudo, podendo ser prorrogado se necessário.

Art. 403 – De acordo com a complexidade do empreendimento, poderá ser nomeada através de Decreto uma comissão técnica específica para a análise urbanística do projeto.

Art. 404 - Será obrigatório o Estudo de Viabilidade Urbanística pelo Departamento Municipal de Planejamento Territorial na implantação de empreendimentos de impacto urbano, e será analisado, em especial quanto à:

I – adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;

II – melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e a estrutura geológica do solo;

III – manutenção e valorização do patrimônio natural e cultural;

IV – adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;

V – adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

VI – adequação quanto a infra-estrutura urbana.

Art. 405 – O capítulo III do Plano Regulador, que define os Projetos Especiais, estabelece parâmetros para o Estudo de Viabilidade Urbanísticas – EVU de acordo com os diversos graus de complexidade dos empreendimentos.

Capítulo VII
Do Consórcio Imobiliário

Art. 406 - O Poder Executivo Municipal poderá realizar Consorcio Imobiliário com a iniciativa privada, visando a urbanização em áreas com carência de Infra-estrutura e serviços urbanos.

Art. 407 - O Poder Executivo Municipal poderá receber por transferência imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos como forma de melhor aproveitamento do mesmo.

§ 1º - A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º - O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 408 - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 409 – Na realização do consorcio imobiliário, o cálculo de pagamento deverá refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza.

§ 1º – excluir-se-á do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios;

§ 2º - O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 410- O consórcio imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre a Administração Pública e o proprietário, especificando as condições para a transferência do imóvel para o Poder Público, as condições para a realização da obra, a forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas, entre outros.

Capítulo VIII
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 411 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

Parágrafo Único - A competência para a execução das operações urbanas é exclusivamente do Poder Público Municipal.

Art. 412 - Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 413 – Deverá constar no corpo da lei que aprova a operação urbana consorciada no mínimo o seguinte:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Estudo prévio de Impacto Ambiental e Impacto de Vizinhança;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII. garantia de preservação de imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento e lei;
- VIII. instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X. estoque de potencial construtivo adicional;
- XI. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Art. 414 - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do artigo 413, serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 415 – A operação urbana consorciada, além de suas finalidades específicas, poderá prever:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. implantação de programas de Habitação de Interesse Social;
- III. ampliação e melhoria da rede estrutural e de transporte público coletivo;
- IV. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- V. melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema viário;
- VI. dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 416 – Também poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

I.a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;

II.a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 417 - O pagamento da contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, poderá ser em moeda corrente ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção, conforme ficará determinado na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, oriundos da contrapartida, poderão ser exigidos quando as modificações de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo forem alteradas pela lei de operação urbana beneficiando usuários e proprietários;

§2º - O Poder Público Municipal não pode estabelecer uma contrapartida desproporcional, na qual proprietários e investidores sejam duplamente beneficiados em detrimento do interesse da coletividade.

Art. 418 - A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados entre particulares mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 4º - A lei a que se refere este artigo deverá estabelecer:

- a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;
- b) o valor mínimo do CEPAC;
- c) as formas de cálculo das contrapartidas;
- d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- e) o limite do valor de subsídio previsto neste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 419 - Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa de Alteração de Uso e do Direito de Construir se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 420 - Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Capítulo IX

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT

Art. 421 - Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

Parágrafo Único - O plano de aplicação de recursos financeiros do FMDT deverá ser encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

Art. 422 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDT será constituído de recursos provenientes de:

- I. dotações orçamentárias e créditos suplementares;
- II. contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas, devidamente justificadas e contabilizadas;
- III. acordos, contratos, consórcios e convênios;
- IV. rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- V. outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- VI. contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas;
- VII. receitas provenientes de concessão urbanística;
- VIII. multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- IX. transferência do direito de construir;
- X. de outras receitas estabelecidas nesta lei.

Art. 423 - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT, serão gerados pelo Poder Executivo e, depositados em conta corrente mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 424 - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nesta lei, em:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II - transporte coletivo público urbano;
- III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infra-estrutura, drenagem e saneamento;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZPC;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

VII – implementação e elaboração das leis complementares exigidas por esta lei, como também a revisão do PDDT.

Capítulo X
Da Concessão Urbanística

Art. 425 – O poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização para implementação das diretrizes contidas neste Plano.

§ 1º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos provados que resultam da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no edital de licitação e contrato de concessão urbanística;

§ 2º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura;

§ 3º - Cabe a empresa concessionária a elaboração dos respectivos projetos, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

Art. 426 – A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal n.º 8.987/95, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente.

Capítulo XI
Do Direito de Superfície

Art. 427 - O Município poderá receber em concessão, o direito de superfície, nos termos da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único - Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município que poderá ceder imóveis integrantes dos bens patrimoniais públicos, mediante concessão destinados à implementação das diretrizes desta lei.

Art. 428 – Extingue-se o direito de superfície:

- I. Pelo advento do termo;
- II. Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário;
- III. Pela rescisão unilateral do município face ao interesse público.

Art. 429 – O proprietário de área urbana, poderá conceder o direito de superfície para o Poder Público promover a urbanização ou regularização, devendo ficar estipulado no contrato que após a urbanização o Poder Público deve conceder o direito de superfície aos ocupantes da área.

Art. 430 – Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como as cessões e benfeitorias introduzidas no imóvel,



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

independente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no contrato.

§1º – Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para qual foi concedida.

§2º - A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Capítulo XII
Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 431 - O Executivo com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e na legislação municipal de parcelamento do solo, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares ao território, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios tais como:

- I - a criação de Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- I - a concessão do direito real de uso;
- III - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - o usucapião especial de imóvel urbano;
- V - o direito de preempção;

Art. 432 - O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios de Registros, do Governo Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 433 - O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

§ 1º - O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses a seguir enumeradas, salvo, se a moradia estiver localizada em área de risco cuja condição possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções:

- I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;
- II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;
- III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

§ 2º - Para atendimento do direito previsto no parágrafo anterior, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local;

§ 3º - A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada administrativamente de forma individual ou coletiva, que terá o prazo de 12 (doze) meses para conceder ou não o pedido.

§ 4º - Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 5º - É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 434 – O direito a concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de :

- I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa a moradia para si ou para sua família;
- II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural;
- III – nos casos previstos nesta lei.

Art. 435 - A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração de poder Público concedente.

Art. 436 - O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas e de loteamentos irregulares, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - A Prefeitura notificará os moradores das áreas usucapidas coletivamente para apresentarem, no prazo de 1(um) ano, o Plano de Urbanização.

Art. 437 - O Executivo poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Capítulo XIII

Dos Relatórios de Impacto Ambiental e Impacto de Vizinhança

Art. 438 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução CONAMA nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, nos termos da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Parágrafo Único. Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o Código Municipal Ambiental, a ser elaborado, observado as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, que dispõe sobre os procedimentos e critérios para o licenciamento ambiental, definindo:

- I. empreendimentos e atividades, públicos e privados, referidos neste parágrafo;
- II. estudos ambientais pertinentes;
- III. procedimentos do processo de licenciamento ambiental.

Art. 439 - Quando o empreendimento ou atividades gerarem impactos que causem alterações significativas nas características urbanas do entorno, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõe o Estatuto da Cidade, e legislação específica.

§ 1º. Os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, referidos neste artigo, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação, serão também objeto de regulamentação específica.

§ 2º. O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no art. 439, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividades, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos públicos, urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego de veículos e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 3º. A ampliação e modificação dos empreendimentos atualmente em funcionamento, cujas atividades geram impacto, estão sujeitas à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto Ambiental;

§ 4º. A elaboração do EIV/RIV não substituirão a elaboração do EIA/RIMA, quando previsto pela legislação pertinente.

Art. 440 - O Poder Executivo Municipal, com base na análise dos estudos apresentados, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras, mitigadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 441 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes dos estudos ambientais referidos nesta lei, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

competente, por qualquer interessado.

§ 1º - A cópia do relatório de impacto de vizinhança- RIV será fornecida, quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do relatório de impacto de vizinhança- RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Capítulo XIV

Do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana – IPTU

Art. 442 – O Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana – IPTU, tem como fato gerador à propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil.

Art. 443 – O Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, dentro do conceito de que tudo é cidade e, com vistas ao reconhecimento da função social da propriedade incidirá nos imóveis localizados:

- I. na Área de Ocupação Intensiva (AOI);
- II. nos imóveis localizados nos núcleos-sede rurais;
- III. nos imóveis localizados na Área de Ocupação Rarefeita se não forem utilizados para fins de exploração agrícola, extrativista, pecuária ou agro-industrial;

Art. 444 – Na data de implantação desta lei, para efeito da cobrança deste imposto, nos núcleos-sede rurais e sítios de recreio, deverá ser observado o requisito mínimo dentro do que determina a função social da cidade de pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- III. escola primária ou posto de saúde a uma distância de 4 (quatro) quilômetros;
- IV. parques, praças, quadras ou outras áreas de lazer;
- V. limpeza pública, saneamento básico;
- VI. abastecimento de água.
- VII.

Art. 445 – Para efeito desta lei, entende-se como sítio de recreio, os imóveis destinados como área de lazer, para uso próprio do proprietário e seus familiares, em condições permanentes ou temporárias.

Art. 446 - Para efeito desta Lei, entende-se como núcleos-sede, as áreas caracterizadas pelo processo de urbanização, sofrendo transformações em suas peculiaridades naturais, tornando-se aglomerados urbanos;

Art. 447 – Para efeito de apuração do IPTU, será diluída da área total das propriedades as Áreas de Preservação Permanente, após análise do órgão municipal competente e decretadas pelo Chefe do Poder Executivo.

Capítulo XIV



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR

Art. 448 – O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, tem como fato gerador a propriedade, domínio útil ou posse a qualquer título de Imóvel Rural localizado fora da Área de Ocupação Intensiva - (AOI) do município.

Art. 449 - O Imposto Territorial Rural – ITR, incidirá sobre imóveis localizados na Área de Ocupação Rarefeita, executando-se os sítios de recreio, os núcleos-sede e loteamentos para fins urbanos, definidos por esta lei que terão a incidência do IPTU.

Art. 450 – Considera-se Imóvel Rural o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial;

Art. 451– Em consonância com o artigo 186 da C.F./88, a função social da propriedade rural é cumprida quando atende, simultaneamente, os critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, seguindo os requisitos:

- I. aproveitamento racional e adequado;
- II. a observância adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III. a observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV. a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários.

Art. 452 – Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja o Grau de Utilização da Terra – GUT igual ou superior a 80% (oitenta por cento) e Grau de Eficiência na Exploração – GEE igual ou superior a 100% (cem por cento).

Art. 453 – O ITR não incidirá sobre o imóvel rural, ou conjunto de imóveis rurais, de área igual ou inferior a um módulo fiscal do município de Paraíba do Sul, desde que seu proprietário, titular do domínio útil, ou possuidor, a qualquer título, o cultive só ou com sua família, admitida a ajuda eventual de terceiros.

Art. 454 – Para efeito de cobrança e cálculo do ITR, considerar-se-á área tributável do imóvel, abatendo-se as áreas:

- I. de preservação permanente e de reserva legal, previstas na Lei n.º 4.774/65, com redação dada pela Lei n.º 7.803/89;
- II. de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declaradas mediante ato do órgão competente, federal ou estadual;

Art. 455 – Será definido em legislação própria a aplicação deste imposto.

Título X
Do Planejamento e Desenvolvimento Territorial



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Capítulo I

Seção I

Dos Pólos Gerenciadores

Art. 456 - Ficam criados os Pólos de Gerenciamentos Distritais no município de Paraíba do Sul, visando o melhor aproveitamento de cada porção de todo o território.

Art. 457 – O Município articulará em conjunto com a Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Pesca, a Secretaria Municipal Desenvolvimento Turístico e Secretaria de Indústria e Comércio de forma a promover o crescimento econômico, na viabilização de novos empreendimentos e na expansão dos existentes.

Art. 458 – A promoção dessa parceria visa uma política municipal, compatibilizando três núcleos estratégicos e um núcleo central, que deverão fortalecer o crescimento territorial através da fiscalização e o gerenciamento das potencialidades de cada distrito.

Art. 459 – Cada pólo gerenciador será instalado em local estratégico e deverá direcionar as políticas e programas estabelecidas neste PDDT para o fortalecimento da economia dos distritos que estiverem sob o seu gerenciamento.

Art. 460 – Os responsáveis pelos pólos gerenciadores, deverão articular com os órgãos estaduais e federais, apoio para sua operacionalização através de convênios e programas.

Art. 461 – Os pólos gerenciadores articularão entre si, através de planilhas as necessidades de cada área, para que possam ser levantadas às prioridades de atendimento para o seu pleno funcionamento.

Seção II

Da Posição Geográfica

Art. 462 – Para reconhecer e identificar a posição geográfica estratégica para fixação dos pólos gerenciadores deverá ser levados em conta os seguintes elementos:

1. a posição geográfica das áreas em relação aos centros econômicos de várias ordens existentes nos distritos;
2. o grau de intensidade de ocorrência de áreas em imóveis rurais produtivos;
3. a relação entre o número de propriedade e a quantidade de produção;

Art. 463 – Fica criado um pólo central, que será o centralizador de todas as bases e informações localizado na sede da Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul, ficando também responsável pela direção das políticas e programas de todo o área de ocupação intensiva e o 2º distrito.

Art. 464 – No 1º distrito, será instalado mais um pólo gerenciador, em local ainda ser definido de acordo com os critérios fixados no art. 462, tendo como perímetro as Zonas de Produção Primária – ZPP na Área de Ocupação Rarefeita (AOR).



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Art. 465 – No 3º Distrito será instalado mais um pólo gerenciador, em local a ser definido de acordo com os critérios fixados no artigo 462, tendo como perímetro as Zonas de Produção Primária – ZPP nas Área de Ocupação Rarefeita (AOR) e os núcleos-sede rurais.

Art. 466 – No 4º Distrito será instalado mais um pólo gerenciador, em local a ser definido de acordo com os critérios fixados no art. 462, tendo como perímetro as Zonas de Produção Primária – ZPP na Área de Ocupação Rarefeita (AOR) , os núcleos-sede rurais e a área de ocupação intensiva do 4º distrito.

Seção III
Dos Objetivos dos Pólos Gerenciadores

Subseção I
Na Área de Desenvolvimento Rural

Art. 467 – São objetivos dos pólos gerenciadores no desenvolvimento rural:

- I. elaborar um trabalho de rotação de cultura com os produtores, para que se possa quebrar o ciclo das doenças e das pragas e evitar também o saturamento do solo;
- II. elaborar um trabalho de proteção e recuperação dos mananciais;
- III. elaborar projetos para a construção de reservatórios destinados a captação de águas pluviais para que possam ser utilizados na agricultura, principalmente na fruticultura;
- IV. o aumento da produção e produtividade da qualidade dos produtos, da perenidade das culturas, visando alcançar viabilidades econômicas duradouras;
- V. orientar as disponibilidades agropecuárias nas áreas sob controle quanto à melhor destinação econômica das terras;
- VI. elevação do bem-estar e fixação da população rural;
- VII. compatibilização das atividades da criação de animais com a utilização racional dos recursos naturais e com a preservação do meio ambiente, evitando a destruição da fauna e da flora locais, bem como a poluição dos mananciais e cursos d'água;
- VIII. organizar o setor comercial e apoiar o pequeno produtor rural;
- IX. estabelecer convênios com faculdades, universidades e com empresas de assistência técnica;
- X. diversificação da produção agrícola por meio de incentivos especiais;
- XI. implementar a fruticultura como alternativa nos distritos onde se predomina a monocultura;
- XII. qualificar e profissionalizar a mão-de-obra rural;
- XIII. elaborar um campanha de conscientização e estímulo entre os produtores rurais da importância do associativismo, como forma de fortalecimento das várias atividades rurais;

Art. 468 – O Pólo Gerenciador promoverá um levantamento para elaboração do cadastro dos imóveis rurais, mencionando:

- I – Dados para caracterização dos imóveis rurais com indicação:
- a) do proprietário e sua família;
 - b) dos títulos de domínio e da natureza da posse;
 - c) das dimensões das testadas para via pública se houver;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

- d) do valor das terras, das benfeitorias, dos equipamentos e das instalações existentes discriminadamente;
- e) da área com descrição das linhas de divisas e nome dos respectivos confrontantes.

II – condições da exploração e do uso da terra indicando:

- a) as percentagens da superfície total em cerrados, matas, pastagens, glebas de cultivo;
- b) os tipos de cultivo e de criação, a forma de proteção e comercialização dos produtos;
- c) as práticas empregadas e o grau de mecanização;
- d) os volumes e os índices médios à produção obtida;
- e) as condições para o beneficiamento dos produtores agropecuários;
- f) o número de trabalhadores diretos e indiretos.

Subseção II

Na área de Desenvolvimento Industrial, Comercial e de Serviços

Art. 469 – São objetivos dos pólos gerenciadores no desenvolvimento industrial, comercial e de serviços:

- I. incentivar a aglomeração de indústrias através de condomínios industriais;
- II. promover a atração de novas indústrias, o desdobramento, fortalecimento e ampliação das existentes, a constituição de pequenos empreendimentos de origem local, cooperativa de artesanato, alimentos e outros similares;
- III. desenvolver a infra-estrutura através dos Instrumentos Urbanísticos, previstos no Título X, como a Operação Urbana Consorciada ou Consórcio Imobiliário para o exercício e implantação de atividades industriais;
- IV. desenvolver um conjunto de atividades de comércio de conveniência, voltados para o turismo, especializado em determinados produtos, de produção local;
- V. o apoio a agroindústria;

Subseção III

Na área de Desenvolvimento Turístico

Art. 470 – São objetivos dos pólos gerenciadores no desenvolvimento turístico:

- I. promover a atividade turística, explorando o potencial oferecido, associando-se ao comércio e serviços como atividades complementares de apoio, em especial a hospedagem, a alimentação, o mercado de conveniência e o artesanato;
- II. divulgar a atividade e o plano de desenvolvimento turístico junto ao empresariado e investidores locais e regionais, buscando a participação de instituições especializadas;
- III. a aplicação de rotas de atração turística através do turismo rural ou agroturismo;
- IV. elaborar um trabalho junto as propriedades interessadas em fazer parte da rota turística, na identificação e diversidade de atrativos e formatação dos produtos turísticos, para que se possa aumentar o tempo do turista no município;
- V. resgatar e consolidar os valores históricos da comunidade, preservando a cultura local, desde a restauração de sítios históricos oriundos da economia cafeeira até a produção de artesanato;
- VI. incluir diversas tipologias nas rotas de atração turística, dentre as quais podemos destacar:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- a) Pousadas rurais;
- b) Centros equestres;
- c) Pesqueiros;
- d) Restaurantes rurais;
- e) Café colonial e casa-de-chá;
- f) Cavalgadas e lidas rurais;
- g) Trilhas ecológicas em fazendas e sítios;
- h) Clínicas rurais de naturopatia;
- i) Visitas pedagógicas ao campo;
- j) Agroindústrias artesanais;
- k) Esportes rurais;
- l) Turismo patrimonial e arquitetônico.

Subseção IV
Na área de Habitação

Art. 471 – Buscar parcerias e identificar áreas para implantação de Vilas Agrícolas.

Seção IV
Das Obrigações dos Pólos Gerenciadores

Art. 472 - A Política de Planejamento e Desenvolvimento visa estabelecer um sistema de relação entre a propriedade rural e o uso da terra, capaz de promover o progresso e o bem estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do município.

Art. 473 - É dever dos pólos Gerenciadores, além dos previstos nesta lei:

- I. zelar para que a propriedade da terra desempenhe a sua função social
- II. recuperar e adequar as estradas rurais para um perfeito escoamento da produção e para a integração dos distritos e os núcleos-sede e destes com a sede do município;
- III. buscar meios de expansão das linhas telefônicas e de energia;
- IV. estabelecer linhas de transporte coletivo com devida regularidade;
- V. fiscalizar e coibir o crescimento construtivo sem a sua devida regularização nos órgãos competentes;
- VI. fazer com que se cumpra a função social da cidade, garantindo a todos os direitos constitucionais básicos como: saúde, escola, lazer;
- VII. cadastrar as propriedades geradores do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e as propriedades geradoras do Imposto Territorial Rural – ITR.
- VIII. garantir a expansão turística dos distritos sob seu gerenciamento, dando suporte aos Hotéis e Pousadas Rurais;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

- IX. implementar os Instrumentos Urbanísticos previstos no Título X, deste Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, bem como aplicar as leis municipais em vigor;
- X. verificar e controlar se as propriedades rurais já demarcaram a área destinada a Reserva Legal;
- XI. informar periodicamente o estado de conservação das estradas, visando seu melhoramento.

Capítulo XI
Das Disposições Finais

Art. 474 – Serão objetos de leis complementares e/ou regulamentares as matérias que tratem de:

- I. Instituição e supressão de Áreas Especiais;
- II. Transferência de Potencial Construtivo não previsto nesta lei;
- III. Instituição de núcleos de Ocupação Intensiva;
- IV. Regimes urbanísticos em áreas de interesse cultural e ambiental;
- V. Regulamentação do Código Municipal Ambiental;
- VI. Normatização dos equipamentos urbanos;

Art. 475 – Após a finalização do mapeamento territorial do município, poderão ser modificadas, extintas ou criadas zonas de uso em todo o território municipal.

Art. 476 - As legislações em vigor no município deverão sofrer reformulações para se adequarem aos dispositivos desta lei.

Art. 477 – Nos casos em que os imóveis estiverem ocupando mais de uma zona de uso, serão aplicados os instrumentos previstos neste Plano, da zona em que a ocupação for acima de 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo Único – Quando a unidade habitacional estiver dentro de uma zona e a área sem ocupação desta unidade estiver em outra, será aplicado os instrumentos da área onde estiver locada a unidade habitacional.

Art. 478 – O município criará instrumentos legais que visem difundir os princípios aqui estabelecidos nas escolas e em toda coletividade, buscando conscientizar as atuais e futuras gerações do projeto de cidade aqui consolidado.

Art. 479 - Fica o Sr. Prefeito autorizado a abrir crédito especial necessário para atender às despesas decorrentes da implantação desta Lei.

Art. 480 - Esta Lei poderá sofrer revisão no prazo de até dez anos.

Art. 481 – Revogam-se as Leis Municipais n.º 1.119/79 – Lei do Plano de Desenvolvimento, a Lei n.º 1.120/79 – Lei de Perímetro Urbano de Paraíba do Sul, a Lei n.º 1.121/79 – Lei de Perímetro Urbano de Salutaris, a Lei n.º 1.122/79 – Lei de Zoneamento com suas alterações posteriores, bem como, as demais legislações que dispõe em contrário;

Art. 482 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Paraíba do Sul
Gabinete do Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito Municipal de Paraíba do Sul, em 05 de outubro de 2006.

GILBERTO JOSÉ DA SILVA LEAL
Prefeito Municipal