

**LEI COMPLEMENTAR Nº 14, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2004.**

**Institui o Plano Diretor do Município de Pirai, regulamenta a aplicação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001) - e dá outras providências.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DA DEFINIÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 1º- O Plano Diretor é o Instrumento Estratégico de Ordenação e Gestão Territorial do Município de Pirai, que orienta e integra o uso e ocupação das áreas urbanas e rurais, direcionando a política de planejamento e desenvolvimento do Município.

TÍTULO II

DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Art. 2º - As propostas do Plano Diretor de Pirai, bem como suas alterações, deverão ser apreciadas pelo Conselho da Cidade, que necessariamente manifestará opinião sobre os projetos de lei, junto aos Poderes Executivo e Legislativo.

TÍTULO III

DOS PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR

Art. 3º - O Plano Diretor tem como princípios básicos:

I - direito à gestão democrática, garantindo a participação da comunidade na implantação e acompanhamento do Plano;

II - direito à cidade sustentável e garantia da sua função social, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer e ao acesso às tecnologias de

informação e comunicação, para as gerações presentes e futuras;

III - função Social da Propriedade, entendido que o direito de propriedade está subordinado à função social da cidade.

## TÍTULO IV

### DAS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR

Art. 4º - Norteado por estes princípios, o Plano Diretor estabelece as seguintes diretrizes:

I - garantir a efetivação de um modelo de planejamento e gestão territorial e ambiental, consoante com os processos e dinâmicas sociais, econômicas e espaciais, presentes no município;

II - ordenar o pleno desenvolvimento do Município no plano social, adequando a ocupação e o uso do solo urbano à função social da propriedade, mediante a aplicação dos instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade;

III - promover o crescimento e desenvolvimento do Município sem perda da qualidade de vida, sem estrangulamento da capacidade dos equipamentos e infra-estrutura, preservando as características, peculiaridades e a herança cultural do Município;

IV - melhorar a qualidade de vida, garantindo o bem-estar dos munícipes, através de Políticas de Esportes, Lazer e Cultura, ofertando às comunidades carentes, opções de entretenimento e crescimento intelectual;

**V - garantir o acesso de todos os cidadãos a qualquer ponto do território, através da rede viária e do sistema de transporte público;**

VI - preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e o patrimônio

cultural, histórico, paisagístico, artístico e arqueológico municipal;

VII - garantir a participação da comunidade, através do Conselho da Cidade, fóruns, audiências públicas e outros;

VIII - garantir o desenvolvimento e a Segurança Humana dos Cidadãos.

## TÍTULO V

### DO OBJETIVO SUPERIOR DO PLANO DIRETOR DE PIRAÍ

Art. 5º - O Plano Diretor de Piraí tem como objetivo a construção de um pacto territorial que oriente o Desenvolvimento Sustentável, sob o aspecto histórico, cultural, físico, social, econômico e administrativo, tendo em vista as aspirações da coletividade.

## TÍTULO VI

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Art. 6º - O Plano Diretor implementará as diretrizes da política de desenvolvimento urbano e rural no âmbito do Município, mediante os instrumentos que regulamenta, observando-se os seguintes objetivos:

- garantir a participação da comunidade nos processos de elaboração, acompanhamento, avaliação e fiscalização da implementação do Plano Diretor, através do Conselho da Cidade e de Audiências Públicas a serem realizadas nos bairros;
- definir diretrizes e normas urbanísticas que inibam a ocupação em áreas saturadas e promovam uma expansão urbana ordenada, preservando a qualidade de vida do município;
- definir diretrizes de descentralização, potencialização e integração econômica, social e cultural dos Distritos e dos bairros isolados;

- definir diretrizes para a elaboração do Sistema Viário Estrutural e das vias principais como eixos de desenvolvimento urbano e rural;

V - promover a integração e a complementariedade das atividades urbanas e rurais, no âmbito do Município, mediante o adequado planejamento do desenvolvimento municipal e regional;

VI - implementar políticas de Infra-estrutura de Serviços de Comunicação Digital, de modo a promover o direito à informação e o acesso a esta rede, enquanto um bem público;

VII - orientar políticas que promovam o desenvolvimento sustentável do município;

## TÍTULO VII

### DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO

Art. 7º - São Instrumentos do Plano Diretor:

I - o Macrozoneamento do Município;

II - a Política de Ordenação, Organização e Gestão do território;

III - a Política de Desenvolvimento Urbano;

IV - a Política de Mobilidade Municipal;

V - a Política de Meio Ambiente;

VI - a Política de Serviços de Comunicação Digital.

## TÍTULO VIII

### DO MACROZONEAMENTO

Art. 8º - O Município de Pirai estrutura-se em áreas definidas, devido às atividades que decorreram de sua história econômica, social e cultural, a partir das quais, o macrozoneamento define uma orientação de ordenação territorial, tendo em vista as atuais características e potencialidades.

Parágrafo único - As delimitações constantes no Macrozoneamento serão determinadas pelos Eixos de Desenvolvimento Estrutural, de Articulação e de Integração do Município.

Art. 9º - O Macrozoneamento terá as seguintes zonas:

- I - Zona Urbana Central Consolidada (com restrições de ocupação - ;
- II - Zona Urbana em Processo de Consolidação;
- III - Zona Urbana em Expansão (com controle de ocupação - ;
- IV - Zona de Ocupação Orientada;
- V - Zona Especial de Preservação Ambiental.

Art. 10 - As Zonas do Macrozoneamento, definidos neste artigo, são ilustradas no Anexo I, que passa a ser parte integrante desta Lei.

## TÍTULO IX

### DA ORGANIZAÇÃO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

#### CAPÍTULO I

#### **Da Descentralização**

Art. 11 - A organização do Território do Município de Pirai tem por finalidade instituir um modelo de planejamento e gestão territorial, consoante os conteúdos e potencialidades de ordem geo-econômica, urbanística e ambiental, visando o seu desenvolvimento integrado e efetivo.

Art. 12 - A organização do território define-se por circunscrições que

configuram Unidades Regionais de Governo.

- 1º - As ações de gestão passam a ter, como expressão espacial, as Unidades Regionais de Governo.
- 2º - As Unidades Regionais de Governo constituem-se em padrão espacial de referência para o planejamento e controle das políticas setoriais.

Art.13 - Compete ao Poder Executivo Municipal desenvolver programa de desconcentração municipal, adequando a sua estrutura organizacional às Unidades Regionais de Governo.

Art. 14 - Compete ao Poder Executivo Municipal apresentar para aprovação do Poder Legislativo, no prazo de 180 (cento e oitenta dias), a contar da publicação da presente Lei, a definição das Unidades Regionais de Governo, das áreas circunscritas e da estrutura administrativa.

## CAPÍTULO II

### Do Processo de Coordenação e Planejamento da Gestão Territorial

Art.15 - A Gestão e Planejamento Integrado do Município devem desenvolver uma política orientada para:

I - integrar os objetivos e ações dos vários setores do Poder Público Municipal e da iniciativa privada, que atuem nas questões urbanas e rurais;

II - promover a integração e a complementaridade das atividades urbanas e rurais, no âmbito do Município, mediante o adequado planejamento do desenvolvimento regional;

III - disciplinar adequadamente o uso, a ocupação e a circulação nos espaços públicos, primordialmente através de iniciativas preventivas e educativas, sem embargo do uso do aparato fiscalizatório do Poder Público;

IV - promover a adequada distribuição dos contingentes populacionais, conciliando as diversas atividades urbanas e rurais instaladas;

V - promover a estruturação de um sistema municipal de planejamento e gestão, democratizados, descentralizados e integrados;

VI - promover a compatibilização da política urbana municipal com a política da região metropolitana do Rio de Janeiro e das políticas estadual e federal.

Art. 16 - O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual deverão, no que couber, incorporar as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano Diretor, instrumento básico do processo de planejamento municipal.

Art. 17 - Sem prejuízo da autonomia municipal, o Plano Diretor de Pirai deverá ser compatível, no que couber, com os seguintes instrumentos:

I - projetos de desenvolvimento regionais que incrementem as vocações econômicas da região, objetivando o crescimento e oferta de empregos;

II - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

Art. 18 - O processo de planejamento municipal será dinâmico, integrado, contínuo e permanente, de acordo com as normas estabelecidas nesta lei, sob coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento e acompanhamento da Comissão Técnica do Conselho Municipal da Cidade.

- 1º - O processo municipal de planejamento incluirá:

I - revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística, sempre que necessário;

II - organização, consolidação e divulgação das informações de interesse do Município;

III - coordenação do Plano de Governo e das Leis do Plano Plurianual, de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual;

IV - ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e promoção do bem estar dos habitantes do Município;

V - participação democrática popular.

## TÍTULO X

### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO

#### CAPÍTULO I

##### DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 19 - Para disciplinar o desenvolvimento e o crescimento do Município, e tutelar adequadamente o direito à cidade, bem como a função social da propriedade urbana, o Município de Pirai adotará os instrumentos previstos no Art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, sem prejuízo de outros instrumentos de política urbana.

Parágrafo Único - Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto neste Plano Diretor.

Art. 20 - Serão, instituídos especificamente, observada a legislação federal e estadual competentes, os seguintes institutos :

- Desapropriação;

**II - Servidão Administrativa;**

**III - Limitações Administrativas;**

**IV - Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;**

**V - Instituição de Unidades de Conservação;**

**VI - Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social;**

**VII - Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia;**

**VIII - Concessão de uso especial para instalação de empresas;**



**IX - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;**

X - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;

XI - Direito de Superfície;

**XII - Direito de Preempção;**

XIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso;

XIV - Transferência do Direito de Construir;

XV - Operações Urbanas Consorciadas;

XVI - Regularização Fundiária;

XVII - Assistência Técnica e Jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

XVIII - Referendo Popular e Plebiscito;

XIX - Institutos Tributários e Financeiros, entre os quais: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, progressivo no tempo; contribuição de melhoria; e incentivos e benefícios legais e financeiros para novos empreendimentos, na forma da lei;

XX - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) - e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) -

XXI - Condomínios Industriais.

- 1º - Os instrumentos previstos no presente artigo serão regulamentados através de Leis próprias, no que couber, observadas as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.
- 2º - Os mecanismos de intervenção urbana serão aplicados, em regra, nas áreas passíveis de adensamento.

## CAPÍTULO II

### DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL

Art. 21 - O Plano Diretor implementará as diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural no âmbito do Município, mediante os instrumentos que regulamentam, observando-se o seguinte:

I - a Zona Urbana Central Consolidada terá a sua verticalização controlada através dos instrumentos previstos no presente Plano Diretor;

- as Zonas Especiais de Interesse Social serão objeto de Regularização Fundiária na forma legal, realizada através do Direito Real de Concessão de Uso, em áreas públicas não utilizadas e o usucapião em áreas privadas;
- as Zonas de Interesse Social Isoladas, que são núcleos populacionais não integrados às áreas urbanas centrais, deverão ter planejamento e legislação diferenciados;
- as Zonas Urbanas em Processo de Consolidação deverão ter sua expansão compatível com a possibilidade de infra-estrutura;
- as Zonas Urbanas em Expansão terão prioridades na implantação de programas de infra-estrutura e transporte, e sempre que necessário, de um plano urbanístico;
- A expansão urbana deve estar adequada, preferencialmente, a um padrão horizontal, orientado pelos instrumentos urbanísticos, visando a preservação da qualidade de vida;
- As Zonas Exclusivamente Industriais e Mistas devem ter legislação específica de integração e compatibilização, com núcleos urbanos no seu entorno;

## CAPÍTULO III

### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO MUNICÍPIO

Art. 22 - Será assegurada a participação direta da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conselho Municipal da Cidade;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - Conferências Municipais de Desenvolvimento Urbano;

IV - orçamento participativo;

V - iniciativa popular.

#### CAPÍTULO IV

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23 - O Município implementará políticas constantes de Regularização Fundiária, primordialmente nas Zonas Especiais de Interesse Social, mediante a aplicação da legislação própria e utilização dos seguintes instrumentos:

I - usucapião nas suas diversas modalidades;

II - desapropriação nas áreas ocupadas, quando os possuidores não atenderem os requisitos legais para adquirirem o imóvel por si através de outro título;

III - concessão de direito real de uso, nas áreas públicas não utilizadas;

IV - assistência técnica e jurídica em caso de áreas particulares ocupadas por população de baixa renda, sem transferência formal e/ou loteamento regular.

- 1º - Para efetivação da política prevista no presente artigo, o Município deverá estabelecer parcerias e convênios com órgãos do Governo Estadual e o Governo Federal, buscando-se recursos externos para atingir os objetivos propostos.
- 2º - O Município deverá postular junto ao Estado ou União, a transferência de áreas públicas dominiais pertencentes aos referidos Entes ocupadas por população de baixa renda, para proceder à devida regularização, estando presente o interesse social.

## TÍTULO XI

### DA POLÍTICA DE MOBILIDADE HUMANA

#### CAPÍTULO I

##### Estruturação do Sistema Viário

Art. 24 - A Estruturação do Sistema Viário tem por objetivo o ordenamento dos fluxos existentes no Município promovendo seu desenvolvimento, assim como a integração e a articulação com os demais sistemas regionais.

Art. 25 - A Estruturação do Sistema viário configura-se através da:

I - Hierarquização da Malha Viária

II - Definição dos Corredores de Circulação e Transporte.

#### CAPÍTULO II

##### Da Hierarquização do Sistema Viário

Art. 26 - A Malha Viária do Município de Pirai é constituída das

seguintes categorias de vias:

I - Eixo de Integração, que tem como característica, promover a ligação entre pólos nacionais, permitindo ao Município a integração com outros mercados;

II - Eixos Estruturais, que são as vias que exercem a função de integração intersetorial do Município e a articulação regional;

III - Eixos de Articulação, que são as vias que promovem a comunicação interdistrital do Município.

- 1º - Todas as demais vias da Malha Viária do Município de Pirai, serão consideradas como Locais.
- 2º - O Eixo de Integração é constituído pela BR-116, Rodovia Presidente Dutra, no trecho que esta atravessa o território do Município.
- 3º - São considerados Eixos Estruturais as Rodovias Estaduais:

RJ-133, que liga o Município a Mendes;

RJ-139 que liga o Município a Rio Claro (antiga Rio-São Paulo);

RJ-141 que liga o Município a Pinheiral;

RJ-145 que liga o Município a Barra do Pirai e a Passa Três.

- 4º - São considerados Eixos de Articulação as Rodovias Municipais:

**PI-01 Estrada Pirai-Arozal - 16,30 Km**

PI-02 Estrada de Arozal - 3 Km

PI-03 Estrada Santanésia Tomazes - 19,20 Km

PI-04 Estrada Pirai-Independência - 9,20 Km

PI-05 Estrada da Piúna - 9,50 Km

PI-06 Estrada Judith Marques Lisboa - 10 Km

PI-07 Estrada Rosa Machado Morsing - 3 Km

PI-08 Estrada Recreio - 6 Km

PI-09 Estrada da Cacaria - 8,50 Km

PI-10 Estrada da Grama - 4,50 Km

PI-11 Estrada Arrozal-Getulândia - 12 Km

PI-12 Estrada Cacaria-Serra do Matoso - 8.50 Km

PI-13 Estrada do Caranguejo - 4.00 Km

PI-14 Estrada Santa Efigênia - 11.50 Km

PI-15 Estrada Santa Angélica - 3.40 Km

PI-17 Estrada Chico Ilhéus - 3 Km

PI-18 Estrada Aimorés - 6.50 Km

PI-19 Estrada das Garças - 9 Km

PI - 20 Estrada da Ressaca - 2.80 Km

PI - 21 Estrada Novo Mundo - 10.50 Km

**PI - 22 Estrada J. M. Koop - 1.90 Km**

**Art. 27 - Os Corredores de Circulação e Transporte são formados pelo Eixo de Integração e pelos Eixos Estruturais, podendo incorporar os Eixos de Articulação, se a rede for ampliada.**

## TÍTULO XII

### DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

#### CAPÍTULO I

##### Do Objetivo e Princípios Fundamentais

Art. 28 - A Política de Meio Ambiente do Município de Pirai tem como objetivo, respeitada a competência da União e do Estado, manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado, considerando-o bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida.

Art. 29 - Para o estabelecimento da política de Meio Ambiente, serão observados os seguintes princípios fundamentais:

- participação comunitária na defesa do meio ambiente;
- educação Ambiental a todos os níveis de ensino, incluindo a educação à comunidade;
- integração com as Políticas Ambientais, nacional, estadual e setorial;
- manutenção do equilíbrio ambiental.
- multidisciplinaridade no trato das questões ambientais;
- planejamento e fiscalização do uso dos recursos naturais;
- controle, fiscalização e zoneamento das atividades potencialmente poluidoras;
- proteção dos ecossistemas, com a preservação e manutenção de áreas representativas;
- incentivo ao estudo científico e tecnológico, direcionados para o uso e a proteção dos recursos ambientais;

- prevalência do interesse público;
- reparação de danos ambientais.

## CAPÍTULO II

### Do Interesse Local

Art. 30 - Para o cumprimento do disposto no Art. 30 da Constituição Federal, no que concerne ao meio ambiente, considera-se como de interesse local:

- o incentivo à adoção de hábitos, costumes, posturas e práticas sociais e urbanas, às imposições do equilíbrio ambiental e dos ecossistemas naturais;
- adoção de normas relativas ao desenvolvimento urbano que levem em consideração a proteção ambiental, a adequada utilização do espaço territorial, dos recursos hídricos e minerais, mediante criteriosa definição de uso e ocupação do solo;
- a defesa e proteção ambiental, no âmbito regional, mediante convênios e consórcios;
- a criação de áreas de proteção ambiental, assim como aquelas de interesse ecológico e turístico;
- a defesa da flora e da fauna, estabelecendo políticas de manejo e arborização para o Município;
- a preservação, conservação e recuperação dos corpos d'água, suas nascentes e matas ciliares;
- o provimento de infra-estrutura sanitária e de condições de salubridade das edificações, vias e logradouros públicos;
- a proteção do patrimônio arquitetônico, artístico, histórico, estético, arqueológico, paleontológico e paisagístico do Município;
- o monitoramento de atividades ligadas a resíduos perigosos e/ou tóxicos, controlando a armazenagem o transporte e a destinação, garantindo assim a proteção das populações envolvidas;



- a adequação das atividades e ações econômicas, sociais e urbanas do Poder Público, às imposições do equilíbrio dos ecossistemas;

XI - a promoção em conjunto com os demais órgãos competentes, a regulamentação e controle da utilização de produtos químicos em atividades agrosilvopastoris e de prestação de serviços;

XII - a autorização, de acordo com a legislação vigente, o corte e a exploração racional, ou quaisquer outras alterações de cobertura vegetal nativa, primitiva e regenerada;

XIII - a identificação e o cadastramento de árvores imunes ao corte e maciços vegetais significativos;

XIV - a implantação de cadastro informatizado e sistema de informações geográficas voltadas para a preservação e controle ambiental;

XV - a garantia aos cidadãos do livre acesso às informações e dados sobre as questões ambientais do Município.

## TÍTULO XIII

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 31 - Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de legislação urbanística compatíveis com as políticas e diretrizes deste Plano Diretor, no prazo máximo de 1 (um) ano, contados à partir de sua vigência.

Parágrafo Único - Enquanto não forem aprovadas as legislações urbanísticas compatíveis com as políticas e diretrizes deste Plano Diretor, continuarão em vigência todas as legislações que tratam de desenvolvimento urbano, e suas respectivas alterações, em especial:

I - Lei Complementar nº 02, de 10 de dezembro de 1998 - Código de Posturas;

II - Lei nº 57, de 26 de dezembro de 1978 - Código de Obras;

III - Lei nº 56, de 26 de dezembro de 1978 - Zoneamento Urbano;

IV - Lei nº 55, de 26 de dezembro de 1978 - Parcelamento do Solo para fins urbanos;

Art. 32 - As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei, correrão a conta de verba própria do orçamento em vigor que, se necessário, será suplementada.

Art. 33 - A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 34 - Revogam-se todas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ, em 30 de dezembro de 2004.