



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião

Lei nº. 1.392 - A/2006, de 03 de outubro de 2006.

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Baião e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Baião estatui e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS
DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º. Constituem-se em Princípios Fundamentais do Plano Diretor do Município de Baião, desumindo-se a base norteadora das ações de gestão democrática municipal integradas regionalmente:

Fazer com que o espaço e a propriedade dentro do Município cumpram sua função social, proporcionando aos cidadãos acesso a direitos e a políticas públicas voltadas para a promoção e a consolidação de uma sociedade mais justa;

- I. Incentivar a promoção de associações entre municípios para o enfrentamento de problemas comuns;
- II. Promover o desenvolvimento sustentável, como forma de garantir o aperfeiçoamento da gestão;
- IV. Potencializar o capital social, promovendo a participação popular no planejamento e na gestão do Município.

Parágrafo único: A integração regional de Baião com os demais municípios está esboçada no Mapa Urbanístico Regional (MAPA 01 em anexo).

Art. 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quanto atende simultaneamente as necessidades dos cidadãos quanto a qualidade de vida, a justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e desenvolvimento econômico, a compatibilidade no uso da propriedade com a infraestrutura existente, com os equipamentos e serviços públicos disponíveis, com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural e compatibilizando o uso da propriedade com a segurança, o bem-estar e a satisfação de seus usuários e vizinhos de forma a contribuir para a sustentabilidade sócio-econômica e ambiental.

Art. 3º. Para garantir o princípio de democracia participativa e descentralizada, o Município de Baião será dividido em Distritos Administrativos, conforme o Mapa Situação Municipal (MAPA 02 em anexo) e saber:

- I. Baião
- II. Joana Peres
- III. São Joaquim do Itaquara
- V. Umarizal
- V. Km 50

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 4º. São objetivos gerais do Plano Diretor do Município de Baião:

- I. Promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião

1100

- III. Elevar a qualidade de vida população urbana e rural, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, às condições habitacionais e de infra-estrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e o Município de Baião.
- III. Promover o desenvolvimento sustentável e a justa distribuição das riquezas da municipalidade, elevando a qualidade do ambiente urbano por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio, histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico.
- IV. Aumentar a eficiência econômica do município, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores públicos e privados, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público.
- V. Buscar alternativas para os impactos causados pela barragem da UHE Tucuruí, seja por meio de atividades (artesanal e comercial), para a exploração não regulamentada de madeira e para o sistema de queimada nas roças de terra-firme;
- VI. Incentivar a organização associativa e cooperativa dos agentes envolvidos na produção urbana de bens e serviços;
- VII. Incentivar práticas de manejo sustentável dos recursos naturais e de exploração do solo, tanto em áreas de terra firme como em áreas de várzea, nas atividades de sustentação das famílias ribeirinhas, respeitando os princípios de proteção ambiental e de equilíbrio ecológico dos ecossistemas e de forma compatível com princípios do desenvolvimento sustentável;
- VIII. Recuperar a cobertura florestal do município;
- IX. Preservar os recursos hídricos, com especial atenção às cabeceiras dos igarapés, matas ciliares e áreas de reprodução da fauna aquática.

TÍTULO II

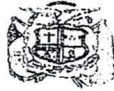
X DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL MUNICIPAL E URBANA

CAPÍTULO I - DA ESTRUTURAÇÃO MUNICIPAL DE BAIÃO.

- Art. 5º. Consoante com os objetivos gerais do Plano Diretor do Município de Baião, a estruturação municipal obedece às seguintes diretrizes:
- I - a organização municipal é definida por distritos administrativos, dos quais um abrange a área do sede municipal e quatro abrangem a zona rural;
 - II - na zona rural cada distrito contará com uma vila sede;
 - III - as vilas sede de distrito se diferenciam das demais localidades pela sua capacidade ou potencialidade de oferta de acesso à infra-estrutura e equipamentos públicos, capazes de polarizar a médio e longo prazo fluxos de pessoas dentro de uma determinada porção do espaço rural, que se constitui sua área de influência.

CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO DE USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º. De acordo com o que preconizam os objetivos gerais do Plano Diretor do Município de Baião, especialmente no tocante à promoção de integração entre as atividades urbanas e rurais e à busca por alternativas de mitigação dos impactos causados pela barragem da UHE-Tucuruí sobre os espaços rurais e urbanos do município, o uso e a ocupação do solo ficam sujeitos à seguinte estrutura de macrozoneamento municipal:



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião



SEÇÃO I - DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º O Macrozoneamento municipal compreende zonas urbanas e zonas rurais especializadas no Mapa de Macrozoneamento Municipal (MAPA 3 em anexo).

1º As Zonas urbanas correspondem à porção urbanizada do território, e abrangem a sede municipal e as vilas sede de distrito, sujeitas à estruturação urbana definida pelos parâmetros para uso e ocupação do solo e insuñimentos da política urbana definidas neste plano diretor.

2º As Zonas rurais compreendem as áreas não urbanizadas do município incluindo as várzeas e as áreas de proteção ambiental e áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades produtivas objeto da política de desenvolvimento econômico identificadas neste plano diretor.

CAPÍTULO III - DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 8º. Consoante aos objetivos gerais da política urbana expressos no artigo 3º, o ordenamento territorial urbano obedece as seguintes diretrizes:

- I. Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II. Integração e complementaridade entre a porção consolidada do território urbano e àquelas em consolidação;
- III. Ordenação e controle do uso do solo de forma a combater e evitar: a) utilização inadequada dos imóveis urbanos, b) a proximidade e/ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis e/ou inconvenientes, c) o uso e/ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, d) a retenção especulativa do imóvel urbano que resulte em sua subutilização ou não utilização, e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais; f) o uso inadequado dos espaços públicos; g) a poluição e degradação ambiental.

1º A porção consolidada do território urbano se caracteriza pela distribuição equilibrada de usos do solo, padrão de arranjo bem definido com necessidade de pequenas adequações e subdivisões de quadras incidência de alguma infra-estrutura comercial, social e física.

2º A porção em consolidação do território urbano se caracteriza por incidência de loteamentos populares de formação recente, carência de infra-estrutura comercial, social e física, ocorrência de terrenos subutilizados e não utilizados.

Art. 9º O macrozoneamento urbano fixa as regras fundamentais de ordenamento do território da sede municipal e vila e tem como referência as características dos ambientes naturais e construídos conforme o Mapa de Zoneamento Urbano (MAPA 6).

Art. 10º A delimitação da macrozona urbana tem como objetivos:

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano adequando à infra-estrutura disponível e à capacidade de expansão da mesma;
- II. Garantir a utilização dos imóveis não edificados, sub-utilizados e não utilizados;
- III. Possibilitar a instalação de uso múltiplo no território do Município, desde que atendidos os requisitos de instalação.

Art. 11º O zoneamento urbano insere as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das zonas e que se subdividem as macrozonas.

Art. 12º As zonas urbanas do município de Baião apresentam diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destinam-se a concentrar o adensamento populacional na sede municipal e nas vilas sede de distritos.



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião

- § 1º - O plano de urbanização poderá ser elaborado para uma ou várias ZEBs a depender da abrangência da intervenção, podendo ser:
 - a) - para a implantação de infraestrutura, uso, ocupação e edificação do lote;
 - b) - para a implantação dos equipamentos da população aos processos de implantação, mantendo-se em sua competência a municipalidade;
 - III - Fornos de habitação de iniciativa privada, em especial dos proprietários de terrenos, dos proprietários de loteamentos, associações e cooperativas de moradores na viabilização e implantação de infraestrutura, de capacidade de suporte da infra-estrutura existente, de acordo com a legislação em vigor, com a manutenção e o custo de moradia de interesse social.
- § 2º - O plano de urbanização poderá ser elaborado para as unidades habitacionais a serem implantadas;
- § 3º - Além de considerar a Lei nº 2.722, a delimitação de novas ZEBs e ZEPs poderá ser determinada pelo plano de urbanização envolvida e dos proprietários;
- § 4º - Os procedimentos de loteamento e glebas localizadas nas zonas especiais de interesse social poderão apresentar proposta de urbanização com base nos parâmetros fixados em lei e nas diretrizes básicas da Lei nº 2.722, de 1998;
- § 5º - A delimitação das ZEBs, nos termos da legislação em vigor;
- § 6º - Não será permitida a regularização fundiária nas ZEBs, podendo:
 - a) - ser realizada a regularização fundiária em loteamentos já existentes, para a construção de unidades habitacionais, de acordo com a legislação em vigor;
 - b) - ser realizada a regularização fundiária de loteamentos já existentes, para a construção de unidades habitacionais, de acordo com a legislação em vigor;
- III - Quando for o caso, promover as ações discriminatórias cabíveis;
- § 7º - Nas ZEBs não será permitida a doação de imóveis pelo Poder Público;
- § 8º - Não são passíveis de regularização e regularização fundiária as ocupações localizadas nos bairros ZEBs, em situações que não atendem condições:

- a) - não atenderem às condições estabelecidas no Plano Diretor Municipal, de acordo com a legislação em vigor;
- b) - não atenderem às condições estabelecidas no Plano Diretor Municipal, de acordo com a legislação em vigor;
- § 9º - Nas ocupações, o direito de aquisição e o direito a regularização fundiária são adquiridos após 12 meses contados da data de aprovação desta Lei;
- § 10º - Depois de implantado o plano de urbanização, não será permitido o remanejamento de lotes para implantação de equipamentos comunitários;
- § 11º - O Executivo Municipal, após consulta ao Conselho Gestor do Plano Diretor, deverá encaminhar encaminhamento para a elaboração do processo de licenciamento, programa de intervenção nas ZEBs, em

×

LEI Nº 1.284 DE 19 DE ABRIL DE 2011

Art. 33. Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIS) são faixas do território municipal de função de interesse de finalidade coletiva de preservação, conservação, manutenção e recuperação do patrimônio ambiental, de acordo com as disposições legais reconhecidas.



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião

SEÇÃO I - DA MACROZONA URBANA DA SEDE MUNICIPAL

Art. 13. A Macrozona Urbana na sede municipal se subdivide em (MAPA 6):

- I. Zona Central;
- II. Zona Intermediária;
- III. Zona de expansão.

Subseção I - Da Zona Central

Art. 14. A Zona Central corresponde a parte do bairro Centro, caracteriza-se por sua contínua concentração de comércio e serviços e de seu caráter histórico, presente principalmente nos seus sistemas de arruamentos, mas também em edificações e monumentos de interesse histórico e cultural.

Art. 15. São diretrizes aplicáveis à Zona Central do Município de Baião:

- I. Preservar a paisagem urbana histórica;
- II. Evitar a saturação do sistema viário e incentivar melhores condições de circulação, de forma a garantir acessibilidade a todos;
- III. Incentivar o uso habitacional de interesse social compatível com a preservação da forma arquitetônica da infraestrutura disponível;
- IV. Preservar a integridade dos espaços públicos, das áreas verdes e de lazer existentes.

Subseção II - Da Zona Intermediária

Art. 16. A Zona Intermediária corresponde a parte do Bairro Centro, aos bairros Cidade Nova, Combinação, Mutirão, Marambala, e parte do Bairro Novo, respeitando os limites estabelecidos no Mapa de Zoneamento Urbano (MAPA 6) e se caracteriza pelo uso predominantemente residencial, ocupação de arruamentos claramente definidos, seja espontaneamente ou promovidos pelos setores públicos e privados.

Art. 17. São diretrizes aplicáveis à Zona Intermediária, para efeito de uso e ocupação do solo:

- I. Garantir a utilização de níveis não edificados, subutilizados e inutilizados;
- II. Promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;
- III. Direcionar o adensamento populacional aonde este ainda for possível, de forma compatível com a infraestrutura disponível;
- IV. Incentivar a formação de corredores de comércio e serviço que assumam a função de sub-centros de bairros;
- V. Preservar a vegetação de solos de quadra ainda existentes.

Art. 18. Além do controle de definição do arruamento, a disponibilidade de infraestrutura física e sanitária, o grau de adensamento construtivo são tomados como indicadores do grau de consolidação de uma zona urbana.

Subseção III - Da Zona de Expansão

Art. 18. Zona de Expansão é toda área em processo de consolidação ou passível de ser urbanizada incorporando a área do entorno do igarapé na entrada da cidade, a área onde será construído o estádio de futebol e áreas para futuras moradias, de forma contínua, no horizonte de tempo de Plano Diretor, respeitando os limites dos bairros Nova e Bairro São Francisco, estabelecidos no Mapa de Zoneamento Urbano (MAPA 6).

Art. 19. São diretrizes aplicáveis à Zona de expansão:

- I. Promover níveis satisfatórios de qualidade ambiental;



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião

005

Definir, por meio do poder público, regras para a promoção de loteamentos, considerando, sempre, a estrutura viária básica existente e a proposta (MAPA 6);

Abrigar atividades consideradas semi rurais e atividades urbanas consideradas incompatíveis com o uso predominantemente habitacionais ou que demandem grandes extensões de área.

SEÇÃO II - DA MACROZONA URBANA NAS VILAS DISTRITAIS

- Art. 20. A Macrozona Urbana nas vilas distritais se subdivide em:
- I. Zona Central.
 - II. Zona de expansão.

Subseção I - Da Zona Central

Art. 21. As zonas centrais são as zonas mais consolidadas das vilas distritais e que se destacam pela presença dos fluxos e pelo adensamento de atividades e de pessoas em relação aos demais espaços das vilas.

Art. 22. Caracteriza a zona central das vilas distritais:

- I. Proximidade ao porto principal;
- II. Processos de concentração e coesão de atividades comerciais, serviços e equipamentos sociais;
- III. Convergência dos principais fluxos de pessoas e mercadorias.

Art. 23. São diretrizes aplicáveis à Zona Central:

- I. Evitar a saturação do sistema viário e incentivar melhores condições de circulação, de forma a garantir acessibilidade a todos os moradores.
- II. Incentivo ao uso habitacional de interesse social, de forma a aproveitar a infra-estrutura disponível.
- III. Preservar a integridade dos espaços públicos, das áreas verdes e de lazer existentes.
- IV. Disponibilizar atividades e serviços considerados essenciais e de fácil acessibilidade para atender ao distrito como um todo e à área de influência imediata da vila.

Subseção II - Da Zona de Expansão das Vilas

Art. 24. As Zonas de Expansão nas vilas distritais são todas as áreas em processo de consolidação ou consideradas como passíveis de serem urbanizadas, de forma contínua, no horizonte de tempo do Plano Diretor (MAPA 3).

Art. 25. São características da Zona de Expansão nas vilas distritais:

- I. Processos de ocupação espontâneo ou promovido pelos setores público ou privado.
- II. Incidência de loteamentos populares de formação recente.
- III. Padrão de arruamento definido, mas em fase de consolidação.
- IV. Carência de infra-estrutura comercial, social e física.
- V. Necessidade de adequações urbanísticas.
- VI. Ocorrência de terrenos sub-utilizados e não utilizados quando não destinados a usos relacionados às atividades rurais.

Art. 26. São diretrizes aplicáveis à Zona de Expansão das Vilas:

- I. Garantir os níveis atuais de baixa densidade na ocupação do solo.
- II. Promover níveis satisfatórios de qualidade ambiental.



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião



- III - Definir, por meio de estudos públicos, regras para a promoção de loteamentos, contida, em todo e sempre, a estrutura viária básica existente e a proposta;
- IV - Abrigar atividades consideradas sem rurais e atividades urbanas que demandem grandes extensões de área;
- V - Garantir a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- VI - Planejar o crescimento urbanístico e fundiário dos assentamentos existentes;
- VII - Promover o crescimento populacional aonde este for possível, de modo adequado a infra-estrutura disponível e a qualidade socio ambiental.

Art. 27. O plano de urbanização aplicável às áreas do município é de dois pavimentos.

CAPÍTULO IV - DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 28. As zonas especiais compreendem as áreas do território municipal que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento de uso e ocupação do solo municipal (Mapa 3) e ao Zoneamento Urbano (Mapa 6) e classificam-se em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social;
- II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental;
- III - Zonas Especiais de Interesse Cultural;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Alimentar.

§ 1º. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta lei, as zonas especiais deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e aos coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§ 2º. Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais, assim como regulamentar-se-á a forma das áreas nãoçadas nos incisos de I a IV deste artigo.

§ 3º. As leis municipais em vigor anteriormente deverão estabelecer diretrizes para compatibilização com o disposto nesta lei de zonas especiais, no lapso de tempo de adreposição das mesmas.

Art. 29. Leis municipais que antes se podem aplicar sobre áreas do território como Zonas Especiais

Art. 30. As Zonas Especiais discriminadas no Art. 28 estão delimitadas no MAPA 7 por meio de reconhecimento.

SEÇÃO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 31. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social e se subdividem em (MAPA 7)

- I - ZEIS 1, correspondentes às ocupações informais para fins habitacionais em sítios urbanos, a serem formalizadas através de lotesamentos públicos e particulares;
- II - ZEIS 2, correspondentes a loteamentos privados irregulares;
- III - ZEIS 3, correspondentes a terrenos vazios, que constituir-se-ão em estoques imobiliários.

§ 1º. Nas ZEIS 1 há o interesse público de fazer urbanização, regularização jurídica da produção e programas de habitação popular;

§ 2º. Nas ZEIS 2 há o interesse público de fazer a regularização jurídica do parcelamento e a implementação da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;

§ 3º. Nas ZEIS 3 há o interesse público de fazer programas habitacionais de interesse social.

14