

**LEI Nº 1.426, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2019**

*“Dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Barreiras”.*

**O PREFEITO DE BARREIRAS, ESTADO DA BAHIA**, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município de Barreiras-BA, faz saber que a Câmara Municipal de Barreiras aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS**

**Art. 1º** – Esta Lei dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Barreiras.

**Art. 2º** – Fazem parte integrante desta Lei:

**I** – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo da cidade de Barreiras;

**II** – Tabela 01– Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo.

**Art. 3º** – A presente Lei tem os seguintes objetivos:

**I** – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

**II** – definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;

**III** – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;

**IV** – estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;

**V** – ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

**VI** – regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação dessas com o seu entorno;

**VII** – compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;

**VIII** – orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

**IX** – promover a integração entre os diferentes setores socioeconômico-culturais segregados fisicamente em função da existência de cursos d’água com locais de difícil transposição.

**Art. 4º** – As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente:

- I** – na concessão de alvarás de construção;
- II** – na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III** – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV** – na urbanização de áreas;
- V** – no parcelamento do solo.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 5º** – Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

**I** – zoneamento: é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor – Planejamento Participativo;

**II** – uso do solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

**III** – ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como: altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada e área mínima de lote;

**IV** – índices urbanísticos:

**a)** afastamento ou recuo: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

**b)** alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

**c)** altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

**d)** área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;

**e)** área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

**f)** área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

**g)** áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, administração, lazer e similares;

**h)** índice de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

**i)** dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

**j)** espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público, destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

**k)** fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

**l)** fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

**m)** taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;

**n)** taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

**o)** testada: largura do lote voltada para a via pública.

**V** – dos termos gerais:

**a)** alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;

**b)** alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;

**c)** baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre as fundações ou pilares para apoiar o piso;

**d)** equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

**e)** equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

**f)** faixa de domínio ou servidão: área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

**g)** faixa de proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;

**h)** fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

**i)** gleba: área de terra ainda não parcelada;

**j)** infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

**k)** profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;

- l) subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- m) uso permissível: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- n) uso permitido: uso adequado às zonas;
- o) uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;
- p) usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;
- q) usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- r) usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

### CAPÍTULO III

#### ÁREAS URBANA E RURAL

**Art. 6º** – Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de Barreiras divide-se em:

- I – área urbana;
- II – área rural.

**Parágrafo Único** – O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural, é definido nos termos da legislação de perímetro urbano e de expansão urbana.

### CAPÍTULO IV

#### DOS ALVARÁS

**Art. 7º** – A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Barreiras, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

**Parágrafo Único** – Para cumprimento do disposto no **caput** deste artigo, o Município expedirá:

- I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;
- II – Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;
- III – Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades.

**Art. 8º** – Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocoladas nos órgãos competentes, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.



**Art. 9º** – A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

**Art. 10** – A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei e sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

**Art. 11** – As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas com data anterior à vigência desta Lei, terão validade de noventa dias, contados da data de sua expedição, e poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.

**Art. 12** – Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de dois anos, contado a partir da data de licenciamento.

**Parágrafo Único** – Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

**Art. 13** – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

**Art. 14** – Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º – As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no **caput** deste artigo.

§ 2º – A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

**Art. 15** – A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

**Art. 16** – A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além do atendimento das exigências específicas de cada caso.

**Parágrafo Único** – São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

- I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II – possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- III – possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- IV – produzam gases, poeiras e resíduos;
- V – impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI – produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

**Art. 17** – A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Conselho do Plano Diretor ou órgão semelhante a ser criado, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§ 2º – De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e pelo Conselho do Plano Diretor ou órgão semelhante a ser criado, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.

§ 3º – Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar em órgão de comunicação local de grande circulação e no Órgão Oficial Eletrônico do Município um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização.

**Art. 18** – Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

- I – edificações residenciais com área computável superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- II – edificações destinadas a outros usos, com área da projeção da edificação superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- III – conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);
- IV – parcelamentos do solo com área superior a 150.000,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil metros quadrados);
- V – parcelamentos do solo em áreas lindeiras a cursos d'água;
- VI – cemitérios e crematórios;
- VII – exploração mineral;

**VIII – interdição temporária ou definitiva de ruas e avenidas.**

**Art. 19** – A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA e RIMA) (RIV e/ou LIV) de acordo com atribuição do Município para cada instalação ou atividade ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

**CAPÍTULO V**

**DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 20** – Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para os efeitos desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintas, segundo os critérios de usos predominantes, de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

**Art. 21** – Na área urbana da sede do Município de Barreiras, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes na Tabela 01, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o inciso I do artigo 2º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I - ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)**
  - a. Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP 1)
  - b. Zona de Ocupação Prioritária 2 (ZOP 2)
  - c. Zona de Ocupação Prioritária 3 (ZOP 3)
  - d. Zona de Ocupação Prioritária 4 (ZOP 4)
  - e. Zona de Ocupação Prioritária 5 (ZOP 5)
  
- II - ZONA DE OCUPAÇÃO SECUNDÁRIA (ZOS):**
  - a. Zona de Ocupação Secundária 1 (ZOS 1)
  - b. Zona de Ocupação Secundária 2 (ZOS 2)
  
- III - ZONA CENTRAL (ZC)**
  
- IV - ZONA MISTA (ZM)**
  
  
- V - ZONA DO CENTRO HISTÓRICO (ZCH)**
  
  
- VI - ZONA RESIDENCIAL (ZR)**
  - a. Zona Residencial 1 (ZR 1)
  - b. Zona Residencial 2 (ZR 2)

- c. Zona Residencial 3 (ZR 3)
- d. Zona Residencial 4 (ZR 4)
- e. Zona Residencial 5 (ZR 5)
- f. Zona Residencial 6 (ZR 6)
- g. Zona Residencial 7 (ZR 7)

**VII - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**

- a. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1)
- b. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 2)
- c. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3)
- d. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 4)

**VIII - ZONA ESPECIAL (ZE):**

- a. Zona Especial 1 (ZE 1)
- b. Zona Especial 2 (ZE 2)

**IX - ZONA ESPECIAL AGRÍCOLA (ZEA)**

- a. Zona Especial Agrícola 1 (ZEA 1)
- b. Zona Especial Agrícola 2 (ZEA 2)

**X - ZONA ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS (ZAA)**

**XI - ZONA DE ATIVIDADES EDUCACIONAIS (ZAE)**

**XII - ZONA RIO DE ONDAS (ZERO)**

- a. Zona Rio de Ondas 1 (ZERO 1)
- b. Zona Rio de Ondas 2 (ZERO 2)

**XIII - ZONA DE SERVIÇOS RODOVIÁRIOS (ZSR)**

**XIV - ZONA CULTURAL ESPORTIVA (ZCE)**

**XV - ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA I (AEA)**

**XVI - ZONA INDUSTRIAL (ZI)**

**XVII - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)**

**XVIII - ZONA DO 4º BEC**

§ 1º – Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos na anexa Tabela 01, partes integrantes desta Lei.

§ 2º – Para os imóveis situados em áreas limítrofes de Zonas confrontantes com vias urbanas, adotar-se-ão, dentre os parâmetros estabelecidos para as duas zonas, os que melhor se adequarem ao empreendimento.



**Art. 22 – ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP):** enquadram-se nesta categoria aquelas áreas com potencial de urbanização Subaproveitado, com existência de grandes vazios urbanos e sistema viário e de transportes, comércios, serviços e infraestrutura básica insuficientes, que devem ser complementados para estimular a sua ocupação, subdividindo-se em:

- a) Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP 1);
- b) Zona de Ocupação Prioritária 2 (ZOP 2);
- c) Zona de Ocupação Prioritária 3 (ZOP 3).
- d) Zona de Ocupação Prioritária 4 (ZOP 4).
- e) Zona de Ocupação Prioritária 5 (ZOP 5).

**Parágrafo Único –** Para a Zona Ocupação Prioritária, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;

II – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

**Art. 23 – ZONA DE OCUPAÇÃO SECUNDÁRIA (ZOS):** enquadram-se nesta categoria aquelas áreas que, apesar de não apresentarem restrições de uso e ocupação, demandam custos maiores de implantação devido à ausência de infraestrutura básica, subdividindo-se em:

- a) Zona de Ocupação Secundária 1 (ZOS 1);
- b) Zona de Ocupação Secundária 2 (ZOS 2);

**Art. 24 – ZONA CENTRAL (ZC):** local de concentração de atividades de convergência, de animação e de convívio social e cultural, com predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços;

**Art. 25 – ZONA MISTA (ZM):** configurada como área de expansão da zona central, possuindo, atualmente, características de uso residencial e comercial;

**Art. 26 – ZONA DO CENTRO HISTÓRICO:** caracterizada pela região ocupada desde a fundação da cidade, onde se pretende manter o patrimônio histórico, preservar as construções antigas e as atuais condições de ocupação. Nesta zona deverão ser restringidas e ordenadas as construções futuras buscando preservar as características originais de ocupação e arquitetura.

**Art. 27 – ZONA RESIDENCIAL (ZR):** áreas onde predomina a ocupação habitacional. Subdividem-se em:

- a) Zona Residencial 1 (ZR 1);
- b) Zona Residencial 2 (ZR 2);
- c) Zona Residencial 3 (ZR 3);
- d) Zona Residencial 4 (ZR 4);

- e) Zona Residencial 5 (ZR 5);
- f) Zona Residencial 6 (ZR 6);
- g) Zona Residencial 7 (ZR 7).

**Art. 28** – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): são áreas destinadas para a produção de habitação de interesse social, regularização fundiária de assentamento irregular já existente e recuperação urbanística e ambiental. Nesta zona o uso será misto, devendo ser incentivado a construção de equipamentos sociais e culturais, de espaços públicos, bem como o comércio e serviço de caráter local. Subdividem-se em:

- a) ZEIS 1
- b) ZEIS 2
- c) ZEIS 3
- d) ZEIS 4

§ 1º – Para as ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

I – Qualificação urbanístico-ambiental, com implantação de infraestrutura, serviços e equipamentos sociais, transportes, pavimentação, arborização dos logradouros e relocação das famílias situadas em áreas de risco ou valor ambiental;

II – Regularização fundiária dos imóveis em conformidade com os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/2001;

III – construção e melhoria de unidades habitacionais e urbanização das subáreas precárias;

**Art. 29** – ZONAS ESPECIAIS (ZE): são áreas que, em função de peculiaridades urbanísticas ou ambientais, serão, de acordo com o Plano Diretor Urbano e com esta Lei, objeto de diretrizes e parâmetros urbanísticos específicos.

a) ZE 1: Área na parte alta da cidade, com difícil acesso a infraestrutura básica e atualmente sem ocupação relevante, destinada a abrigar chácaras, sítios, estâncias.

**Parágrafo único** – Para a Zona Especial 1, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – Desestimular e controlar a ocupação nas áreas dotadas de pouca infraestrutura urbana e difícil acesso;

b) ZE 2: Zona de uso misto destinada a abrigar predominantemente atividades complementares a Zona Cultural Esportiva, tais como hotéis, restaurantes e serviços e comércio em geral.

**Art. 30** – ZONA ESPECIAL AGRÍCOLA

a) ZEA 1: zona cuja ordenação de uso e ocupação do solo considera a pré-existência de áreas de produção agrícola, o Rio Grande e o Ribeirão. Prevaecem atividades agrícolas, de criação animal e aquelas de apoio e complementação, compatíveis entre si. Na ZEA 1 será admitida a coexistência com outros usos e atividades, desde que tenham baixa intensidade de ocupação do solo e que tenham principalmente a finalidade de dar suporte ao exercício da atividade agrícola, sem causar impactos negativos à produção.

b) ZEA 2: zona de uso misto cuja ordenação de uso e ocupação do solo considera a pré-existência de áreas de produção agrícola, agrovilas, o Ribeirão e pela Serra do Mimo.

**Art. 31 – ZONA ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS:** zona de uso misto, cuja ordenação de uso e ocupação do solo se caracteriza pela previsão de edificações, equipamentos e instalações destinadas a grandes usos institucionais, abrigando predominantemente os Serviços de Administração Pública.

**Parágrafo Único** – Para a Zona de Atividades Administrativas, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – incentivo à instalação de outras instituições e/ou atividades ligadas serviços de administração pública ou atividades que lhes dão suporte;

II – incentivo à instalação de unidades habitacionais, comerciais e de serviços destinadas aos servidores e demais usuários;

III – implantação de corredores de circulação dotados de equipamentos que priorizem os pedestres, inclusive as pessoas com deficiência, os ciclistas e o transporte coletivo.

**Art. 32 – ZONA DE ATIVIDADES EDUCACIONAIS:** zona de uso misto, cuja ordenação de uso e ocupação do solo se caracteriza pela existência e previsão de edificações, equipamentos e instalações destinadas a grandes usos institucionais, abrigando predominantemente as Atividades Educacionais.

**Parágrafo Único** – Para a Zona de Atividades Educacionais, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – incentivo à instalação de outras instituições e/ou atividades ligadas ao ensino e ao esporte ou atividades que lhes dão suporte;

II – incentivo à instalação de unidades habitacionais, comerciais e de serviços destinadas a estudantes, professores, servidores e demais usuários;

III – implantação de corredores de circulação dotados de equipamentos que priorizem os pedestres, inclusive as pessoas com deficiência, os ciclistas e o transporte coletivo.

**Art. 33 – ZONA RIO DE ONDAS:** são áreas com características naturais relevantes, importantes para a qualidade de vida e o bem-estar da população nas proximidades do Rio de Ondas;

a) ZONA RIO DE ONDAS 1: zona lindeira às margens do Rio de Ondas, limita-se à norte com a BR-242.

**Parágrafo único** – Para a Zona Rio de Ondas 1, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – em função de peculiaridades ambientais deve ter uso e ocupação controlados e regulamentados, contendo a expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;

II – Estimular o uso voltado predominantemente para chácaras, balneários, clubes, hotéis, pousadas, restaurantes e bares.

b) ZONA RIO DE ONDAS 2: zona de uso misto, próxima ao Rio de Ondas, que em função de peculiaridades ambientais deve ter uso e ocupação controlados e regulamentados.

**Art. 34** – ZONA DE SERVIÇOS RODOVIÁRIOS: Zona de uso misto, com a finalidade principal de atender as atividades vinculadas ao transporte e tráfego pesado intenso, como oficinas mecânicas, estacionamentos, postos de gasolina, galpões, bem como serviços e comércio que não conflitem entre si.

**Art. 35** – ZONA CULTURAL ESPORTIVA: zona de uso misto destinada a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo.

**Art. 36** – ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA I: são áreas regidas por normas resultantes de estudos específicos de ordenação do solo, sendo objeto de programas de gestão urbana para implantação, pelo proprietário, pelo poder público ou pela parceria entre ambos, de atividades compatíveis com o interesse específico a que se destinam, incluindo os estabelecimentos de serviços e operação aeroportuária civil; conjuntos, condomínios e loteamentos empresariais e/ou industriais, conjugados ou separadamente, permitidas em zona de expansão urbana.

**Art. 37** – ZONA INDUSTRIAL (ZI): são áreas de intensificação do setor secundário e de seu apoio;

**Parágrafo Único** – A delimitação de Zona Industrial pela legislação de uso e ocupação do solo local deverá considerar os seguintes aspectos:

I - Existência de interesse público pela instituição de novas áreas produtivas industriais, pela manutenção ou recuperação da produção industrial;

II - Disponibilidade de infraestrutura implantada que comporte o uso industrial planejado;

III - Influência de empreendimentos industriais existentes no local.

**Art. 38** – ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC): caracterizada pelas áreas de elevada qualidade paisagística e de preservação ambiental, onde se pretende manter as atuais condições de ocupação, mas deverão ser restringidas as ocupações futuras em razão de limitações de ordem físico ambiental;

**Art. 39** – ZONA DO 4º BEC: área federal do 4º Batalhão De Engenharia De Construção

## CAPÍTULO VI

### DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO



## **Seção I** **Da Classificação dos Usos do Solo**

**Art. 40** – Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

**I** – habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

**II** – comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

**III** – comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

**IV** – serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

**V** – industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

**VI** – agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria, piscicultura e demais pertinentes;

**VII** – extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

**Art. 41** – Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, permissível e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

**Art. 42** – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

**I** – perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

**II** – incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança;

**III** – nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou emissões gasosas possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

**IV** – adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Art. 43** – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

**I** – para categorias de uso comercial e de serviços:

**a)** pequeno porte: área de construção de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

**b)** médio porte: área de construção entre 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

**c)** grande porte: área de construção superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).

**II** – para categoria de uso industrial:

- a) pequeno porte: área de construção de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- b) médio porte: área de construção entre 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);
- c) grande porte: área de construção superior a 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados).

## **Seção II**

### **Da Definição dos Usos do Solo**

**Art. 44** – Os usos habitacionais classificam-se em:

- I** – habitações unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;
- II** – habitações coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- III** – habitações unifamiliares em série: edificações com duas ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- IV** – habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos, orfanatos, e assemelhados;
- V** – habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:
  - a) habitação transitória 1: apart-hotel, pensão, albergues e similares;
  - b) habitação transitória 2: hotel;
  - c) habitação transitória 3: motel.

**Art. 45** – Os usos comunitários classificam-se em:

- I** – uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial;
- II** – uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:
  - a) uso comunitário 2 de educação: estabelecimentos de educação básica e profissional;
  - b) uso comunitário 2 de saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório e similares;
  - c) uso comunitário 2 de lazer e cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, centro de eventos, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, pista de patinação e skate, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro e outras atividades que possam produzir ruído, causando incômodo à vizinhança;

d) uso comunitário 2 de culto religioso: casas de culto e templos religiosos, capela mortuária.

III – uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:

a) uso comunitário 3 de lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;

b) uso comunitário 3 de ensino: campi universitários e estabelecimentos de ensino superior;

c) uso comunitário 3 de transporte: terminais rodoviários e aeroportuários;

d) uso comunitário 3 de lazer e comércio: shopping centers.

**Art. 46** – Os usos comerciais se classificam em:

I – comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, livrarias, pastelarias, lojas de vestuários, postos de venda de gás liquefeito, relojarias e sorveterias, conveniências e congêneres;

II – comércio de bairro: atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de bairro ou zona, podendo ser restaurantes, rotisserias, chopperias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, vestuários, joalherias; e congêneres;

III – comércio setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;

IV – comércio geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos e congêneres;

V – comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, comércio varejista de materiais de construção, postos de gasolina, fogos de artifícios e congêneres.

**Art. 47** – Os usos de serviços se classificam em:

I – serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços, tais como de informática, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, consultórios, escritórios de comércio varejista, salão de beleza e congêneres;

II – serviços de bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias,



agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial e congêneres;

**III** – serviço setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como bufê com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serviços de lavagem de veículos, locadora de veículos, serviços públicos e congêneres;

**IV** – serviço geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, gráficas, serviços de coleta de lixo e entulhos, transportadoras e congêneres;

**V** – serviço específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser de dois tipos:

a) serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

b) serviço específico 2: cemitério, ossário, crematório;

c) serviço específico 3: ecopontos, terminais de transbordo de resíduos.

**Art. 48** – Os usos industriais se classificam em:

**I** – uso industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

a) confecções em geral;

b) pequenas manufaturas e produtos artesanais;

c) indústrias caseiras;

d) produtos alimentícios;

e) suprimentos para informática;

f) outras atividades industriais de pequeno porte.

**II** – uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, tais como:

a) cozinha industrial;

b) fiação;

c) funilaria;

d) indústria de panificação;

e) indústria gráfica;

f) indústria tipográfica;

g) marcenarias;

h) serralheria;

i) indústria de componentes eletrônicos;

j) embalagens;



k) outras atividades industriais de médio porte.

III – uso industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição, disposição adequada dos resíduos gerados, tais como:

- a) construção de embarcações;
- b) curtume;
- c) desdobramento de madeira;
- d) destilação de álcool;
- e) entreposto de madeira para exportação (ressecamento);
- f) frigorífico;
- g) fundição de peças;
- h) indústria cerâmica;
- i) indústria de artefatos de cimento;
- j) indústria eletromecânica;
- k) indústria mecânica;
- l) indústria metalúrgica;
- m) indústria química;
- n) montagem de veículos;
- o) produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira;
- p) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais;
- q) produção de rações e farinhas de origens vegetal e animal;
- r) torrefação e moagem de cereais;
- s) usina de concreto;
- t) equipamentos, peças e acessórios para agropecuária;
- u) outras atividades industriais de grande porte.

**Art. 49** – O uso agropecuário se caracteriza pelas seguintes atividades:

I – cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;

II – produção de grãos;

III – produção de pastagens e capineiras;

IV – produção de hortifrutigranjeiros;

V – produção de mudas e sementes;

VI – produção de madeira;

VII – produção de húmus;

VIII – produção de biogás, proveniente da biomassa residual ou não desde que da mesma propriedade ou em condomínio de propriedades;

IX – criação de animais em sistema intensivo e extensivo;

X – turismo rural (restaurantes, hotéis-fazenda, pousadas e congêneres).

**Art. 50** – O uso extrativista se caracteriza por atividades de extração mineral e vegetal, como:

I – extração de areia;

II – extração de argila;

- III – extração de madeira;
- IV – extração de minérios;
- V – extração de rochas sedimentares para produção de cimento, granitos e produtos e congêneres;
- VI – extração vegetal.

**Art. 51** – As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pelo Conselho do Plano Diretor ou órgão semelhante a ser criado.

**Art. 52** – Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, deverá ser requerido o licenciamento prévio ao órgão ambiental.

**Art. 53** – Excepcionalmente poderá ser dada destinação industrial a área rural específica, mediante lei própria e prévia consulta.

### **Seção III Da Ocupação do Solo**

**Art. 54** – De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor, os usos serão considerados como:

- I – uso permitido;
- II – uso permissível;
- III – uso proibido.

§ 1º – As atividades permissíveis serão apreciadas pela Conselho do Plano Diretor ou órgão semelhante a ser criado.

§ 2º – A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

### **Seção IV Das Áreas de Estacionamento e Recreação**

**Art. 55** – Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

§ 1º – O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário.

§ 2º – O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

**Art. 56** – Em todo edifício de habitação coletiva e nas habitações unifamiliares em série, transversais ao alinhamento predial, com cinco ou mais unidades de moradia, será exigida área sócio recreativa equipada.

**Parágrafo Único** – O dimensionamento e as demais características das áreas de recreação estão regulamentados pelo Código de Obras e Edificações.

## **CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 57** – Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I – dimensão máxima de três metros, para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;

II – em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de cinco metros e cinquenta centímetros, havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse cinquenta por cento da área do compartilhamento no pavimento, não implicando em acréscimo de área construída, do índice de aproveitamento ou na altura das edificações.

**Art. 58** – Nas edificações de uso coletivo, não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

I – as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna, depósito de lixo, área dos reservatórios, barriletes, central de GLP e guaritas de até 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), superfícies ocupadas por escadas por pavimento, poço de elevador;

II – as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento não cobertas e sem impermeabilização do piso.

**Art. 59** – Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento e na altura das edificações as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de cinquenta por cento da área do último pavimento, desde que de uso coletivo.

**Art. 60** – Nas edificações de uso coletivo não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação e da altura os pavimentos em subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, um metro e vinte centímetros acima do nível médio do passeio, contado esse até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento.

**Art. 61** – Os limites entre as zonas indicadas no Mapa de Zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados pela Comissão de Urbanismo, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para se obter melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

**Art. 62** – As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

**Art. 63** – Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados inedificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

**Art. 64** – A edificação com mais de doze unidades habitacionais, geminadas ou não, em um mesmo lote não urbanizado, implica o parcelamento obrigatório do terreno.

**Art. 65** – As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

**Art. 66** – Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

**Art. 67** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Barreiras (BA), em 17 de dezembro de 2019.



**João Barbosa de Souza Sobrinho**  
**Prefeito Municipal**





II – Tabela 01 – Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo\*

ZONA(1)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (TP) (%) (1)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO) (2)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB) (3)	ALTURA MÁXIMA (m) (4)	Nº DE PAVIMENTOS (5)	RECUEO FRONTAL MÍNIMO (m)	REQUISITOS/ PRERROGATIVAS ESPECIAIS
ZOP(1)	200,00	20%	0,65	1,3	9,0	2	3	1,3,4
ZOP(2)	200,00	20%	0,65	2,5	45,0	15	3	1,3,4,6,9,11
ZOP(3)	200,00	30%	0,60	2,4	15,0	4	3	1,3,4,5,8
ZOP(4)	360,00	30%	0,60	2,4	9,0	2	3	1,4,5,8
ZOP(5)	360,00	20%	0,65	2,4	15,0	4	3	1,4,5,8
ZOS(1)	200,00	20%	0,65	1,3	9,0	2	3	1,3
ZOS(2)	200,00	20%	0,65	1,3	9,0	2	3	2,3
ZC	200,00	10%	0,85	4,0	82,0	25	0	2
ZM	360,00	15%	0,85	4,0	82,0	25	0	2
ZCH	200,00	10%	0,80	2,4	12,0	3	0	2
ZR(1)	200,00	10%	0,70	2,0	15,0	4	0	2,3,4,5,8

ZR(2)	200,00	15%	0,70	3,0	36,0	10	0	1,4,6,9,11
ZR(3)	200,00	30%	0,60	3,0	82,0	25	3	1,4,7,10,12
ZR(4)	200,00	20%	0,70	2,0	15,0	4	3	1,4,5,8
ZR(5)	200,00	20%	0,75	4,0	82,0	25	2	1,6,9,11
ZR(6)	200,00	20%	0,75	2,5	36,0	10	3	1,4,6,9,11
ZR(7)	200,00	15%	0,70	2,5	36,0	10	3	1,6,19,11
ZEIS(1)	60,00	10%	0,80	1,6	9,0	2	1,5	2,3
ZEIS(2)	60,00	10%	0,80	1,6	9,0	2	1,5	2,4
ZEIS(3)	125,00	10%	0,80	1,6	9,0	2	2	1,3,4
ZEIS(4)	125,00	10%	0,80	1,6	9,0	2	2	1,4
ZE(1)	10000,00	90%	0,10	0,2	9,0	2	3	1,4
ZE(2)	200,00	20%	0,70	2,5	15,0	4	3	1,4,5,8
ZEA(1)	3000,00	80%	0,20	0,6	12,0	3	3	1,4
ZEA(2)	360,00	20%	0,70	2,5	15,0	4	3	1,4,5,8
ZAA	360,00	30%	0,60	2,0	36,0	10	5	1,4,6,9,11
ZAE	360,00	30%	0,60	2,0	36,0	10	5	1,4,6,9,11
ZERO(1)	600,00	70%	0,30	0,6	9,0	2	3	1,4



ZERO(2)	360,00	20%	0,70	2,5	15,0	4	3	1,3,4,5,8
ZSR	250,00	20%	0,65	2,0	15,0	4	2	1,3,4,5,8
ZCE	360,00	30%	0,65	2,5	15,0	4	3	1,4,5,8
AEA	-	-	-	-	-	-	-	-
ZI	-	-	-	-	-	-	-	-
ZOC	-	-	-	-	-	-	-	13
ZBEC	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Este texto substitui aquele publicado no Diário Oficial do Município de Barreiras – Edição 3 101 – 20 de dezembro de 2019.

**NOTAS:**

- (1) Taxa Permeável (TP) - é a relação mínima permitida entre a área onde não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva (Sp) e a Área Total do Terreno (St).  $TP = Sp/St \times 100$ .
- (2) Índice de Ocupação (IO) - é a relação máxima permitida entre a área ocupada (So) da edificação e a área total do terreno (St).  $IO = So/St$
- (3) Coeficiente de Utilização Básico (CAB) - é a relação permitida entre a área construída (Sc) de uma edificação e a área total do terreno (St).  $CAB = Sc/St$
- (4) Altura medida do nível do meio fio ao ponto mais alto da cobertura
- (5) Inclusive o Pavimento Térreo

**REQUISITOS / PRERROGATIVAS ESPECIAIS:**

1. Permitido no máximo colar em duas divisas do lote.
2. Permitido colar em três divisas do lote.
3. Permitidos parâmetros especiais para áreas de interesse social, nos casos de reurbanização/re-locação e empreendimentos novos.
4. Licenças para novas construções em empreendimentos existentes condicionadas à implantação da infra estrutura por parte do loteante.
5. Empreendimentos com altura superior a 15,00 m devem ser analisados pelo órgão competente
6. Empreendimentos com altura superior a 36,00 m devem ser analisados pelo órgão competente
7. Empreendimentos com altura superior a 57,00 m devem ser analisados pelo órgão competente



8. Empreendimentos 15,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei específica.
9. Empreendimentos com altura superior a 36,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa de direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei especificada.
10. Empreendimentos com altura superior a 57,00 m estarão sujeitos à outorga onerosa de direito de construir e a transferência do direito de construir, conforme determinado em lei especificada.
11. Para os empreendimentos com altura superior a 36,00 m será exigido estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV).
12. Para os empreendimentos com altura superior a 57,00 m será exigido estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV).
13. Área não edificada ou de preservação ambiental. As edificações existentes serão mantidas e/ou realocadas.