

ÍNDICE

CAPÍTULO I	
Das Disposições Preliminares	02
CAPÍTULO II	
Dos Alvarás	07
CAPÍTULO III	
Do Zoneamento	09
CAPÍTULO IV	
Das Áreas de Recreação e Estacionamento	11
CAPÍTULO V	
Da Classificação e Relação dos Usos do Solo	11
CAPÍTULO VI	
Dos Recuos	15
CAPÍTULO VII	
Das Disposições Finais	16
ANEXOS	
Tabela I – Garagens	18
Tabela II – Uso do Solo Urbano	19
Tabela III – Ocupação do Solo Urbano	21

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE PINHEIRO PRETO**

LEI Nº 1.132/2004 DE 15 DE JUNHO DE 2004.

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZONEAMENTO) DA SEDE DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JURACI BERTONCELLO, PREFEITO MUNICIPAL DE PINHEIRO PRETO, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica do Município, submete à apreciação da Câmara de Vereadores, o seguinte Projeto de Lei:

Legenda:

Texto em preto:	Redação original (sem modificação)
Texto em azul:	Redação dos dispositivos alterados
Texto em verde:	Redação dos dispositivos incluídos
Texto em vermelho tachado	Redação dos dispositivos revogados

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – O Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento), para efeito do planejamento físico da Sede do Município de Pinheiro Preto, será regida por esta Lei:

SEÇÃO I

Dos Objetivos

Art. 2º – A presente Lei tem como objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

II – promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos-naturais ou culturais – próprios da região e da Sede do Município;

III – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano.

SEÇÃO II **Das Definições**

Art. 3º – Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

§ 1º - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

a) Uso do Solo: é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona podendo esses usos serem definidos como:

- permitidos;
- permissíveis;
- proibidos.

b) Ocupação do Solo: é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- índice de aproveitamento;
- número de pavimentos;
- recuo;
- taxa de ocupação.

§ 2º - Dos índices urbanísticos:

a) Índice de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona:

$$I = \frac{A. C.}{A. T.}$$

I = índice de aproveitamento
A. C. = área da construção
A. T. = área do terreno

Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento:

- área de estacionamento/garagens obrigatório;
- área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- floreiras;

- caixa d'água;
- casa de máquinas;
- sacadas, desde que não vinculadas à área de serviço.

b) Número de Pavimentos: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

c) Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

d) Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.

$$T. O. = \frac{A. P.}{A. T.} \times 100$$

T. O. = taxa de ocupação
 A. P. = área da projeção da edificação
 A. T. = área do terreno

Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação:

- sacadas não vinculadas à área de serviço;
- beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- marquises;
- pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

§ 3º - Dos usos do solo urbano:

a) Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

b) Uso Permissível : é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento do Município;

c) Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º - Das Zonas, segundo o uso predominante:

a) Zona Mista

- São áreas onde se concentram, predominantemente atividades comerciais e de prestação de serviços, especializados ou não. Os demais usos são considerados complementares do espaço.

ZMD - Zona Mista Diversificada

b) Zona Residencial:

- São as áreas destinadas ao uso residencial, unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente. Os outros usos existentes nas zonas devem ser considerados como acessórios, de apoio ou complementação.

ZRP – Zona Residencial Popular;

ZRB – Zona Residencial de Baixa Densidade;
ZRM – Zona Residencial de Média Densidade.

c) Zona de Expansão Urbana:

- Áreas do perímetro urbano, ainda não urbanizadas, mas que apresentam condições de ocupação, respeitando-se faixas de proteção.

ZEU – Zona de Expansão Urbana

c) Zona Interesse Agrícola:

- São áreas de características eminentemente urbanas, isto é, áreas dentro do perímetro urbano onde predominem atividades agrícolas e/ou de criação animal.

ZIA – Zona de Interesse Agrícola.

d) Zona de Preservação Permanente

- São áreas destinadas à proteção do Patrimônio Cultural, Histórico, Paisagístico, Arqueológico e Arquitetônico e Ambiental.

ZPP – Zona de Preservação Permanente.

§ 5º - Das atividades:

a) Habitação:

- Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- Multifamiliar: edificação destinada a servir a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédio de apartamentos);
- Coletiva: edificação destinada à moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;
- Geminada: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, com uma parede comum.

b) Comércio:

- Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

c) Serviço:

- Atividade remunerada ou não, pelo qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual.

d) Indústria:

- Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo.

e) Agrícola e Criação de Animal:

- Atividade na qual se utiliza a fertilidade do solo para produção de plantas, e animais, para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

§ 6º - Dos termos gerais:

- a) Alvará de Construção: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- b) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade sujeita à regulamentação por esta Lei;
- c) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras do Município;
- d) Baldrame: viga de concreto ou madeira que une as fundações;
- e) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- f) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- g) Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- h) Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir de sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetal e animal desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;
- i) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;
- j) Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro a divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé-direito seja até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima desse mesmo referencial.

CAPÍTULO II

DOS ALVARÁS

Art. 4º – Para as edificações que contrariam as disposições desta Lei, será estabelecido um prazo para sua regularização ou adequação.

§ 1º - Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de um ano, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo;

§ 2º - Será proibida a ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

- A concessão de alvará para construir ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos nesta Lei.

Art. 5º – Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei.

Parágrafo Único – uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrames estiverem concluídos.

Art. 6º – 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. 7º – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo Único – Os alvarás a que se refere o presente artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 8º – A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Parágrafo Único – Para as mudanças de ramo, poderão ser dispensadas, desde que plenamente justificadas, as vagas de garagem/estacionamento.

Art. 9º – A permissão para a localização 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 das exigências específicas de cada caso.

§1º -São consideradas perigosas, nocivas e incômodas àquelas atividades que por sua natureza:

- a) ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- b) possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- c) possam dar origem à explosão, incêndio e trepidação;
- d) produzam gases, poeiras e detritos;
- e) impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- e) produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

§ 2º– As Atividades ou empreendimentos referidos no *caput* deste artigo estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu Relatório de impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do Poder Executivo, nos termos dos artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

§ 3º– O Estudo de Impacto de Vizinhança avaliará os efeitos da atividade ou empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente na área de influencia do projeto com base nos seguintes aspectos.

- a) – alteração no adensamento populacional no lote, na quadra ou na rua;

- b) – alteração no uso de equipamentos urbanos e comunitários existentes ou necessidade de implantação de novos;
- c) – alterações possíveis no uso e ocupação do solo decorrente do empreendimento ou atividade;
- d) – feitos no valor dos imóveis das quadras circunvizinhas;
- e) – efeitos sobre a ventilação e iluminação nos edifícios e terrenos circunvizinhos;
- f) – interferências na paisagem urbana, patrimônio natural e cultural;
- g) – poluição sonora, geração de lixo e demais formas de poluição;

§ 4º– O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não dispensa nem substituí a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental quando exigido pela legislação ambiental.

Art. 10 – Toda a atividade considerada de grande porte, dependerá de aprovação do Conselho de Desenvolvimento do Município para a sua localização.

Parágrafo Único – É atribuição do Conselho julgar para cada atividade comercial, de serviço ou industrial, quanto ao porte – Pequeno, Médio ou Grande.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Art. 11 – A área do perímetro urbano da Sede do Município de Pinheiro Preto, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

- ZMD – Zona Mista Diversificada;
- ZRP –Zona Residencial Popular;
- ZRB – Zona Residencial Baixa Densidade;
- ZRM - Zona Residencial de Média Densidade;
- ZEU – Zona de Expansão Urbana;
- ZIA - Zona Interesse Agrícola;
- ZPP - Zona de Preservação Permanente.

§ 1º - As zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano, rios, vias e por divisas de lotes.

§ 2º - O regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da zona de parâmetros urbanísticos menos restritivos.

§ 3º - Para efeitos do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes na zona.

Art. 12 – As Zonas Residenciais destinadas ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente, denominam-se:

- ZRP – Zona Residencial Popular;
- ZRB - Zona Residencial Baixa Densidade;
- ZRM – Zona Residencial de Média Densidade.

Parágrafo Único – os diferentes tipos de Zonas Residenciais visam a distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infra-estrutura urbana, do sistema viário e a configuração da paisagem.

Art. 13 – A Zona Mista destinada predominantemente ao exercício das atividades comerciais e de serviços denomina-se:

- ZMD – Zona Mista Diversificada

§ 1º - Os diferentes tipos de zonas Mistas visam compatibilizar a implantação destas atividades com a infra-estrutura e sistema viário existentes, estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

Art. 14 – As Zonas de Expansão Urbana (ZEU) são aquelas não urbanizadas ou parcialmente urbanizadas passíveis de ocupação, dentro do perímetro urbano.

Art. 15 - As Zonas de Preservação Permanente (ZPP) são áreas de proteção das faixas marginais dos rios, obedecendo a Legislação Federal nº 10.257 relativa ao Estatuto da Cidade, e Lei Federal 6.166/79 e alterações: 30m.

Art. 15-A. Consideram-se zonas de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, localizados dentro do perímetro urbano consolidado pela lei complementar municipal nº 149, de 13 de outubro de 2008, na forma do anexo a esta lei, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1- 5 (cinco) metros para os cursos de água inferiores a 5 (cinco) metro de largura;

2- 10 (dez) metros para os cursos de água que tenham de 5 (cinco) até 10 (dez) metros de largura;

3- 30 (trinta) metros para os cursos de água que tenham de 10 (dez) a 100 (cem) metros. (Texto incluído através da LEI Nº 1.393, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2009).

Parágrafo Único - a Prefeitura Municipal, a seu critério, ouvido o conselho de desenvolvimento urbano do Município de Pinheiro Preto, poderá condicionar a permissão de obra de ampliação nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água à feitura de obras de recuperação nos mesmos.

Art. 16 - Será proibida a edificação nas faixas de domínio da SC - 303, das redes de transmissão da ELETROSUL, CELESC e TELESC, para assegurar a ampliação e manutenção das mesmas.

Parágrafo Único - as faixas de proteção às linhas de transmissão são as seguintes:

- a) Da ELETROSUL - faixas de 60,00m (sessenta metros) de largura ao longo da linha de transmissão;
- b) Da CELESC – faixas de 25,00m (vinte e cinco metros) ao longo da linha de transmissão;
- c) Da TELESC – faixa de proteção ao feixe de micro-ondas. A altura da edificação nesta faixa será fixada de forma a não prejudicar o feixe de micro-ondas, por ser este nocivo à saúde.

Art. 17 – A regulamentação dos tipos de Uso do Solo e normas para Ocupação do Solo, das diversas Zonas, estão estabelecidas respectivamente nas Tabelas II e III, em anexo, parte integrante desta Lei. Esta tabela estabelece os usos permitidos, permissíveis e proibidos, e define a Taxa de Ocupação, o índice de aproveitamento e os recuos: frontal, lateral e de fundos, obrigatórios.

Parágrafo Único – Nas áreas inundáveis será proibida a ocupação do pavimento para fins residenciais, comerciais ou similares, quando o piso deste estiver abaixo da cota de enchente.

Art. 17-A. Os terrenos urbanos de propriedade condominial, para fins de partilha amigável entre os condôminos, poderão ser fracionados em áreas mínimas de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros) lineares, desde que o condomínio tenha sido instituído há mais de 10 (dez) anos.

§ 1º O disposto neste artigo não elide a obrigatoriedade da observância e cumprimento das demais imposições e limitações previstas nesta lei e na Tabela III de que trata o artigo 17.

§ 2º Não será permitido o fracionamento de que trata este artigo caso as partes tenham instituído o condomínio com o fim único de beneficiar-se desta lei. **(Texto incluído através da Lei Nº 1.231, De 05 De Dezembro De 2006).**

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 18 – Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer os seguintes requisitos mínimos:

- a) quota de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- b) localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso de veículos e de estacionamento;
- c) superfície permeável – com areia ou grama de no mínimo 12,00m², incluída na quota da letra “a”.

Art. 19 – As áreas mínimas destinadas ao estacionamento de veículos estão estabelecidas em função do uso na tabela I, anexa a esta Lei.

Parágrafo Único – Os casos não mencionados na referida Tabela serão tratados por analogia aos usos nela previstos.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 20 – Ficam classificados e relacionados os usos do solo da Sede do Município, quanto às atividades:

USO 1 – HABITAÇÃO:

- Unifamiliar;
- Multifamiliar;
- Coletiva;
- Geminada.

USO 2 – COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL:

Atividades de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana, como:

- Creche;
- Açougue;
- Mercaria;
- Bar;
- Feira Livre;
- Padarias;
- Loja de Bijuterias
- Salão de Beleza;
- Estabelecimentos de ensino;
- Escritórios de Profissional Liberal;
- Consultório Médico Odontológico;
- Atividade Profissional não incômoda, exercida na própria residência;
- Equipamento comunitário.

USO 3 – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIROS:

Atividade de médio porte, de utilidades intermitente e imediata, destinada a atender a população em geral.

GRUPO A :

- Agência bancária;
- Relojoaria;
- Loja de ferragens;
- Boutique;
- Loja de calçados e roupas;
- Lavanderia não industrial;
- Farmácia;
- Floricultura;

- Banca de revistas;
- Livraria;
- Venda de eletrodoméstico;
- Venda de móveis;
- Venda de veículos e acessórios;
- Escritório;
- Representações comerciais;
- Sonorização;
- Oficina de eletrodoméstico.

GRUPO B:

- Manufaturado e artesanato;
- Ambulatório;
- Clínica de pequeno porte;
- Supermercado;
- Tipografia;
- Material de construção;
- Mercado;
- Escola de informática;
- Academia;
- Panificadora;
- Restaurante;

GRUPO C:

- Hotel;
- Teatro;
- Cinema.

USO 4 – COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL:

Atividade destinada a população em geral, as quais por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias, além da análise pelos órgãos competentes.

GRUPO A:

- Armazenagem de alimentos;
- Comércio atacadista;
- Depósito de material de ferro velho;
- Comércio de agrotóxicos;
- Oficina de latarias e pintura;
- Gráfica;
- Lava-rápido;
- Posto de abastecimento;
- Oficina mecânica para serviços de grande porte;
- Garagens;
- Serraria;
- Jato de areia;
- Borracharia;

- Transportadora.

GRUPO B:

- Serralheria;
- Marmoraria;
- Marcenaria.

GRUPO C:

- Boate ;
- Danceteria;
- Discoteca;
- Bailão.

USO 5 – COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:

Atividades peculiares cuja adequação a vizinhança dependa de uma série de fatores a serem analisados pelo órgão competente, para cada caso.

GRUPO A:

- Hospitais;
- Quartéis;
- Sede de associação;
- Cemitério;
- Sede de entidade religiosa;
- Casa culto.

GRUPO B:

- Posto de venda de gás;
- Postos de combustíveis;
- Depósito de inflamáveis.

GRUPO C:

- Equipamentos urbanos destinados ao lazer (parques, quiosques);
- Circo;
- Camping;
- Parque de diversões.

GRUPO D:

- Albergue;
- Motel;

USO 6 – INDÚSTRIA:

a) Indústria do tipo A:

Não poluidoras ou de baixa poluição com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). Potencial Poluidor/Degradador Pequeno.

b) Indústria do tipo B:

Não poluidoras ou de baixa poluição com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tendo características de indústria tipo A. Menor que 100 m² (cem metros quadrados) com características de indústria tipo B. Neste grupo incluem-se ainda, as indústrias de mediana poluição sonora e do ar, não importando a área. Potencial Poluidor/Degradador Médio.

c) Indústria do tipo C:

Poluidoras do meio ambiente, do modo geral e mediamente poluidoras de água, não importando a área. Potencial Poluidor/Degradador Grande.

Art. 21 - As atividades não especificadas no artigo anterior serão analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, anexo 1, ouvindo o conselho da Prefeitura.

CAPÍTULO VI DOS RECUOS

Art. 22 – Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes em pelo menos 30% (trinta por cento) da respectiva área, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I – muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II – garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no afastamento frontal com declividade de até 20% (vinte por cento) devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo 2/3 (dois terços) de seu volume e a sua cobertura deverá ser constituída por terraço plano, vedada qualquer edificação sobre a mesma;

III – varandas ou coberturas para abrigos, no recuo de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, vedado porém, o seu fechamento frontal, podendo a cobertura ser utilizada como terraço, vedado qualquer edificação sobre a mesma;

IV – central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

V – edícula ocupando os recuos laterais e de fundos, desde que igual ou menor que 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

VI – o recuo frontal deverá ser usado como ajardinamento, permitindo-se a impermeabilização do solo apenas nos acessos ao prédio;

VII – poços de elevadores e vãos de escadarias, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

VIII – sacadas desde que não vinculadas a área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s).

Art. 23 – Das Zonas Mistas:

I – para as construções comerciais e garagens os afastamentos laterais e de fundos são livres;

II – as paredes cegas ficarão desobrigadas ao recuo lateral e fundos até o 2º pavimento. A partir deste deverão obedecer o mesmo recuo que as paredes com abertura para compartimentos de utilização transitória (H/10) e permanente (H/8);

III – nos corredores comerciais o recuo frontal é livre até o 2º pavimento, desde que, pelo menos, o pavimento térreo tenha destinação comercial.

Art. 24 – Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos frontais, de acordo com a tabela III (anexa), em todas as testadas.

**CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 25 – São partes integrantes e complementares desta Lei, os seguintes anexos:

- a) Mapa de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento);
- b) Tabelas “I”, “II” e “III”;
- c) Anexo I – listagem da classificação das indústrias quanto à degradação ambiental.

Art. 26 – Sobre os lotes vagos ou no caso de descumprimento dos parâmetros desta Lei, para evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada, o Poder Executivo aplicará o aumento do IPTU Progressivo no Tempo, de acordo com o Art. 7º da Lei 10.257 de 10 de junho de 2001 e da Lei Complementar do Município que Instituí o IPTU Progressivo no Tempo.

Parágrafo único - Destarte, os pressupostos para o estabelecimento da progressividade do IPTU como instrumento de política urbana são:

- a) a existência de um plano diretor;
- b) a existência de uma lei municipal específica para a área incluída no plano diretor;
- c) a existência de notificação ao particular, devidamente averbada no registro de imóveis, que fixe prazo e condições ao particular para que cumpra as obrigações estatuídas na lei municipal específica;
- d) o descumprimento das obrigações pelo particular.

Art. 27 – **O PLANO DIRETOR FÍSICO-TERRITORIAL** deverá ser objeto de análises e reavaliações permanentes, quando julgadas relevantes, a partir de estudos desenvolvidos pelo Conselho Municipal e submetidos à aprovação da Câmara de Vereadores, visando acompanhar as transformações urbanas.

Prefeitura Municipal de Pinheiro Preto, em 15 de Junho de 2004.

JURACI BERTONCELLO
Prefeito Municipal

TABELA I (A) – GARAGENS RESIDENCIAL/ COMERCIAL
Parte integrante e complementar do Projeto de Lei.

PADRÕES P/ GARAGENS RESIDENCIAIS		
NOTAS	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO
1*	Unifamiliar	1 vaga para cada unidade
2*	Multifamiliar até 180m ² de área construída por apartamento.	1 vaga para cada unidade habitacional
-	Multifamiliar acima de 180m ² de área construída por apartamento.	2 vagas para cada unidade habitacional

PADRÕES P/ GARAGENS COMERCIAIS		
NOTAS	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO
-	Comércio Varejista acima de 150m ²	1 vaga para cada 150m ² ou fração de área adicionada
-	Centro Comercial, Loja de Departamento.	1 vaga para cada 120m ² de área construída.
-	Supermercados acima de 150m ²	1 vaga para cada 100m ² área vendas; 1 vaga para caminhões para cada área construída acima de 500m ² .
-	Comércio de Materiais de Construída.	1 vaga para cada 150m ² de área construída.
-	Depósitos acima de 250m ²	1 vaga para cada 250m ² de área construída 1 vaga para caminhões 250m ²
-	Comércio Atacadista acima de 500m ²	1 vaga para cada 200m ² ou fração de área adicionada; 1 vaga para caminhão para cada 500m ² área construída.

1* Para unidades habitacionais populares unifamiliares não será exigido vaga de estacionamento.

2* Para os conjuntos habitacionais populares multifamiliares será reduzido em 50%.

TABELA I (B) – GARAGENS SERVIÇOS/INDÚSTRIAS

Parte integrante e complementar do Projeto de Lei.

PADRÕES P/ GARAGENS SERVIÇOS		
NOTA	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO
-	Consultórios e Escritórios em geral	1 vaga para cada 120m ² de área construída.
-	Oficinas de reparos e Serviços de manutenção em veículos	1 vaga para cada 75m ² de área construída.
-	Oficina de Reparos em geral	1 vaga para cada 100m ² de área construída.
-	Laboratórios, Casas de Repouso, Ambulatórios, Clínica, Policlínica, Hospital, Maternidade e Similares	1 vaga para cada 100m² de área construída.
-	Hotéis e demais meios de hospedagem	1 vaga para cada 3 unidades de alojamento; 1 vaga para ônibus para cada 40 unidades de Alojamento.
-	Transportadoras com coleta e distribuição de mercadorias	1 vaga para caminhão para cada 200m ² de área construída.
-	Motéis	1 vaga para cada unidade. Alojamento
-	Quadras p/ esporte, Estádios, Ginásios cobertos e similares	1 vaga para cada 10m ² de arquibancada
-	Bancos e demais serviços de crédito	1 vaga para cada 50m ² de área construída.
*	Ensino de 3º grau, 2º grau, particular e cursinhos	1 vaga para cada 100m ² de área construída.
-	Cemitérios	1 vaga para cada 300m ² de terreno com o mínimo de 10 vagas

* Para os estabelecimentos públicos será reduzido em 30%.

PADRÕES P/ GARAGENS INDÚSTRIAS		
NOTA	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO
-	Atividades industriais acima de 250m ²	1 vaga para cada 250m ² de área construída.; 1 vaga para caminhão para cada 500m ² de área construída.

TABELA II – USO DO SOLO URBANO

Parte Integrante e Complementar do Projeto de Lei

ZONA	PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	OBSERVAÇÕES
ZMD	USO1; USO 2, USO 3, GRUPO A,B,C. USO 5 GRUPO A e “B” Incluído o Grupo “B”, através da Lei nº 1.510, de 17/05/2.011; USO 6 GRUPOS A e B Incluído o Grupo B, através da Lei nº 1.209, de 08/08/2006	USO 4 GRUPO A,C	1) Todas as atividades que não estiverem relacionadas no Art. 21 ou aquelas que gerarem dúvidas serão analisadas pelo conselho; 2) A classificação das indústrias respeitará o Art. 22 e a Lei do órgão Estadual em vigor, parte integrante desta Lei, Anexo
ZRP	USO 1; USO2	USO 3 GRUPO A, B; USO 4 GRUPO B; USO 5 GRUPO B, C	
ZRB	USO 1, USO 2; USO 3 GRUPO A	USO 3 GRUPO B,C; USO 4 GRUPO B; USO 5 GRUPO A	
ZRM	USO 1 USO 2, USO 3 GRUPO A, B.	USO 3 GRUPO C; USO 4 GRUPO A,C; USO 5 GRUPO A, C; USO 6 GRUPO A.	
ZEU	USO1; USO2; USO 3 GRUPO B; USO 4 GRUPO A, B, C; USO 5 GRUPO A,C. USO 6 GRUPO A, B	USO 3 GRUPO A,C; USO 5 GRUPO B.	
ZIA	TODOS OS USOS AGROPECUÁRIOS	USO 1	
ZPP	-	USO 5 GRUPO C	

USO 6 – INDÚSTRIA, GRUPO B, na Zona Mista Diversificada (ZMD), da Tabela II

TABELA III – OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
Parte Integrante e Complementar do Projeto de Lei

ZONAS	ÁREA MÍNIMA M ²	TESTADA MÍNIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO (1)	ÍNDICE APROVEITAM.	NÚMERO DE PAVIMENTOS (2)	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL E FUNDO (3)
ZMD	360,00	12,00	Com. 90% Res. 60%	2,50	Térreo +3	Com. Livre Res. 2m	Com. Livre até o 2º pav. Res. PT.H/10 PP.H/8
ZRP	240,00	12,00	Res. 60%	1,20	Térreo + 1	Res. = 2m	1,50 se houver abertura
ZRB	300,00	12,00	Res. 60%	1,20	Térreo + 1	2m	1,50 se houver abertura
ZRM	300,00	12,00	Res. 60%	2,50	Térreo + 3	2m	1,50 se houver abertura
ZEU	360,00	12,00	Com 90% Res. 60%	2,50	Térreo + 3	2m	1,50 se houver abertura
ZIA	400,00	12,00	Com. 90% Res. 60%	1,00	Térreo + 1	2m	1,50 se houver abertura
<i>(Redação alterada pela Lei Municipal nº 1.148, de 14 de dezembro de 2004.)</i>							
ZPP	-	-	-	-	-	-	-

- 1) Taxa de Ocupação – valor expresso em porcentagem ou fração da área do lote que pode ser ocupada pela projeção, em plantas das construções neste lote.
- 2) Índice de aproveitamento – é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção neste lote.
- 3) Paredes, sem aberturas poderão ser construídas nos alinhamentos laterais e/ou fundos.
 - Nos lotes de esquina, o recuo frontal será de 3,00m na menor testada e 2,00m na maior testada .
 - PT : permanência transitória (circulações, banheiros, lavabos, vestiários e depósitos).
 - PP: permanência prolongada (salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho).

LEGENDA

ZMD - Zona Mista Diversificada

ZRP - Zona Residencial Popular

ZRB - Zona Residencial de Baixa Densidade
ZRM - Zona Residencial de Média Densidade
ZEU - Zona de Expansão Urbana
ZIA - Zona Interse Agrícola
ZPP - Zona de Preservação Permanente

