

LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_.

**Dispõe sobre o uso e ocupação do solo (zoneamento) do Município de Pinheiro Preto e dá outras providências.**

Gilberto Chiarani, Prefeito de Pinheiro Preto, Estado de Santa Catarina, faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O Uso do Solo Urbano (Zoneamento), para efeito do planejamento do Município de Pinheiro Preto, será regida por esta Lei e de seus anexos, observado as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Pinheiro Preto.

**Art. 2º** Ficam sujeitas às disposições da presente lei todas as atividades exercidas no solo urbano e rural de Pinheiro Preto, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou privada.

**Seção I  
Dos Objetivos**

**Art. 3º** A presente lei tem como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo do município, tendo em vista o equilíbrio e o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e das atividades que os permeia;

II - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural, buscando valorizar a paisagem urbana em relação ao Rio do Peixe e do conjunto ferroviário;

III - prever e controlar as densidades demográficas e de uso e ocupação de solo urbano de acordo com a infraestrutura existente 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;

V - disciplinar as novas ocupações do município reservando área para ventilação e insolação, bem como a permeabilidade do solo urbano;

IX - viabilizar o uso adequado dos espaços urbanos, através de implementação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade;

X – preservar a qualidade hídrica na bacia da região hidrográfica do Vale do Rio do Peixe (RH3);

XI - incentivar o uso misto do território municipal, para que as áreas de comércio já consolidado sejam espaços de convívio social, e para que sejam criadas novas atividades de comércio varejista e a prestação de serviços

nos bairros, fortalecendo novas centralidades e viabilizando uma cidade compacta, conectada e coordenada;

## **Seção II Das Definições**

**Art. 4º** Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do perímetro urbano e rural 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;

- I - permitidos;
- II - permissíveis;
- III - 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;

- I - lote mínimo;
- II - testada mínima;
- III - coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- IV - gabarito máximo;
- V - recuo mínimo;
- VI - afastamento lateral e fundos mínimos;
- VII - taxa de ocupação máxima;
- VIII - taxa de permeabilidade mínima.

§ 2º Dos termos gerais:

Afastamento lateral mínimo - é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a divisa do lote;

Afastamento fundos - é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a divisa dos fundos do lote;

Áreas de proteção hídrica - são áreas a montante de regiões que sofrem com eventos rotineiros de inundações, alagamentos e/ou deslizamentos, cujas intervenções através de uso e ocupação e/ou parcelamento do solo, poderão afetar direta ou indiretamente o escoamento hídrico;

Áreas de Preservação Permanente (APP) - é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Área de Risco - são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

Calçada - parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Corredor – compreende as áreas ao longo das principais vias da cidade, com objetivo de otimizar as atividades humanas no espaço urbano do município. São sobrepostas às zonas que se inserem e possuem parâmetros de usos e ocupação diferenciado.

CNAE - Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

Divisa - linha limítrofe de um lote;

Edificação - construção limitada por piso, parede e teto, destinada aos usos residencial, industrial, institucional, comercial e de serviços;

Edifícios ou prédios - edificação destinada a habitação coletiva ou unidades comerciais, com mais de 02 (dois) pavimentos;

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação;

Fachada Ativa – corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro.

Fruição pública - esse instrumento tem por objetivo criar áreas de passagem pública através de terrenos particulares de uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana.

Gabarito máximo - é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;

Gleba - área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

Habitação - edificação destinada a moradia ou residência;

Habitação multifamiliar - edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

Habitação unifamiliar - edificação destinada a servir de moradia para uma só família;

Índice de Aproveitamento - é calculado para expressar a área máxima da construção permitida; relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;

Índice de aproveitamento básico (IA básico) - valor de referência que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno;

Índice de aproveitamento máximo (IA máximo) - valor de referência passível de ser atingido através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir;

Índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo) - valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

Lote mínimo - é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas;

Lote máximo - é a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

Logradouro público – área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destina às vias de circulação e aos espaços livres;

Medidas compensatórias – destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados;

Medidas mitigadoras – destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;

Passeio - parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Pilotis - sistema construtivo em que o pavimento térreo é vazado, contendo apenas pilares, hall de entrada e o bloco de circulação vertical do prédio, podendo ser utilizado como garagem ou área de lazer;

Recuos - distância mínima da construção até o limite do lote, podendo ser recuo frontal, lateral, e de fundos;

Recuo frontal mínimo - é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a testada do lote;

Macrozona Rural - áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos. Com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

Macrozona Urbana – as áreas delimitadas pela lei do perímetro urbano da sede e distritos;

Testada mínima - dimensão da largura do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltado para a via pública;

Taxa de ocupação - é a relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo;

Taxa de Permeabilidade – é a relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote;

Zona - são as subdivisões das macrozonas em unidades territoriais nas quais abrangem os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, visando propiciar a função social da cidade e a vocação das áreas, considerando o sistema viário, os recursos naturais, a topografia e a infraestrutura existente, definindo as áreas de interesse de uso, onde se pretenderá incentivar, coibir e qualificar a ocupação a ocupação.

## TÍTULO II ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

**Art. 5º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável estabelece duas macrozonas para o município de

Pinheiro Preto, sendo elas:

I - macrozona rural; e

II - macrozona urbana.

Parágrafo único. A delimitado das macrozonas, se dá conforme o cartograma de macrozoneamento, anexo integrantes à lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 6º** A macrozona rural do Município de Pinheiro Preto, conforme o cartograma de zoneamento e de uso e ocupação do solo, anexo I parte integrante desta lei, ressalvada a competência da União, possui a seguinte zona e corredor:

I – ZRD - Zona Rural de Desenvolvimento;

II – CIT - Corredor de Interesse Turístico.

§ 1º O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos para potencializar a Rota do Vale do Contestado, a Rota da Amizade e o enoturismo em toda a área rural de Pinheiro Preto, com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia local.

§ 2º As atividades agropecuárias nas zonas rurais poderão receber apoio do Município através de benefícios e/ou incentivos para o desenvolvimento da produção agrícola, e principalmente viabilizar a transferência de atividades existentes na zona urbana para a zona rural.

**Art. 7º** A macrozona urbana do Município de Pinheiro Preto, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, anexo I e II parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas e corredores:

I – ZM - Zona Mista;

II – ZD - Zona de Desenvolvimento;

III – CCS - Corredor de Comércio e Serviços;

IV – CIT - Corredor de Interesse Turístico;

V – ZPR - Zona Predominante Residencial;

VI – ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;

VII – ZRTA Zona de Requalificação Turística e Ambiental;

VIII – ZI -Zona Industrial; e

IX – ZAI -Zona de Apoio Industrial;

Parágrafo único. O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos para potencializar a Rota do Vale do Contestado, a Rota da Amizade e o enoturismo em toda a área urbana de Pinheiro Preto, com o objetivo de potencializar as atividades que diversifiquem a economia local.

## DOS ZONEAMENTOS

**Art. 8º** Os perímetros das zonas urbanas e zonas rurais estão disponíveis no cartograma de zoneamento, anexo I e II, integrantes desta lei.

§ 1º As zonas são delimitadas por limites do perímetro urbano, rios, vias e por divisas de lotes, fundo de lotes e áreas de interesse ambiental.

§ 2º Fica a municipalidade, com anuência do Conselho da Cidade responsável de promover a adequação da linha divisória dos zoneamentos sempre em que não estiver coincidindo com fundos de lotes e/ou delimitações naturais.

§ 3º Quando em um mesmo terreno estiver sobreposto, dois ou mais zoneamentos, somente será considerado para fins normativos, a zona de maior metragem sobre a testada.

**Art. 9º** Os parâmetros urbanísticos das zonas rurais e urbanas estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo IV, parte integrante desta lei.

**Art. 10.** As atividades econômicas permitidas, permissíveis e proibidas, estabelecidas para as zonas rurais e urbanas, estão definidas no anexo V, parte integrante desta lei.

### Seção I

#### Da Zona Rural de Desenvolvimento

**Art. 11.** Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD, caracteriza-se por áreas destinada para uso predominantemente residencial unifamiliar, atividade agrícola, pecuária, produção florestal, aquicultura e pesca, podendo também ser implantado atividade comercial, de serviço, de interesse turístico e industrial, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria, parte integrante desta lei.

§ 1º A área mínima de cada lote não poderá ser inferior ao módulo de exploração prevista ou à fração mínima de Parcelamento (FMP) constante no CCIR – (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural), do imóvel.

§ 2º O recuo frontal do lote deverá ser computado a partir do eixo da estrada rural, respeitando quando couber, as normas do órgão de trânsito responsável.

### Seção II

#### Da Zona Mista

**Art. 12.** A Zona Mista – ZM abrange a área central da cidade provida de infraestrutura e equipamentos urbanos com potencial para o adensamento ordenado. É destinada predominantemente ao exercício das atividades comerciais e de serviços concomitantemente com os usos residenciais unifamiliares e multifamiliares permanentes e transitórios, com o objetivo do fomento do uso misto do solo. A ZM também visa a implantação de áreas institucionais, de lazer e demais usos conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

§ 1º As edificações que fizerem utilização de uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico e gabarito máximo, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, anexo IV.

§ 2º As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título V, desta lei.

§ 3º Nesta zona está previsto o instrumento de Direito de Preempção, conforme lei Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Pinheiro Preto.

**Art. 13.** O afastamento lateral zero será permitido nas seguintes situações:

I – em uma das divisas laterais para o fim residencial unifamiliar;

II - em uma das divisas laterais para o fim de deslocamentos verticais, como escadas e elevadores;

III - em uma das divisas laterais para fins de acessos e garagens;

IV – em ambas as laterais até o primeiro pavimento para fins comerciais.

Parágrafo único. Nos casos de residência unifamiliar e multifamiliar os incisos I e II e III deverão ser obrigatoriamente na mesma divisa, mantendo-se obrigatoriamente um afastamento na outra divisa.

### **Seção III** **Da Zona Predominante Residencial**

**Art. 14.** Zona Predominante Residencial – ZPR abrange as áreas adjacentes ao centro da cidade, destinada ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente, podendo também ser implantados concomitantemente ou não, os usos comerciais e de prestação de serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

Parágrafo único. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título V desta Lei.

**Art. 15.** O afastamento lateral zero será permitido nas seguintes situações:

I – em uma das divisas laterais para o fim residencial unifamiliar;

II - em uma das divisas laterais para o fim de deslocamentos verticais, como escadas e elevadores;

III - em uma das divisas laterais para fins de acessos e garagens;

IV – em ambas as laterais até o primeiro pavimento para fins comerciais.

Parágrafo único. Nos casos de residência unifamiliar e multifamiliar os incisos I e II e III deverão ser obrigatoriamente na mesma divisa, mantendo-se obrigatoriamente um afastamento na outra divisa.

**Art. 16.** Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, respeitando as exigências do código de edificações.

### **Seção IV** **Das Zonas Especial de Interesse social**

**Art. 17.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, tem por objetivo destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda. Nesta zona também pode ser implantado para atendimento local, o uso comercial e de serviço de menor incomodidade, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

parágrafo único. Nesta zona poderá ser prevista a regularização fundiária urbana social, com o objetivo de promover regularização dos imóveis e a realocação de assentamentos precários e/ou em áreas de risco.

**Art. 18.** O afastamento lateral zero será permitido nas seguintes situações:

I – em uma das divisas laterais para o fim residencial unifamiliar;

II - em uma das divisas laterais para o fim de deslocamentos verticais, como escadas e elevadores;

III - em uma das divisas laterais para fins de acessos e garagens;

IV – em ambas as laterais até o primeiro pavimento para fins comerciais.

Parágrafo único. Nos casos de residência unifamiliar e multifamiliar os incisos I e II e III deverão ser obrigatoriamente na mesma divisa, mantendo-se obrigatoriamente um afastamento na outra divisa.

**Art. 19.** Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, respeitando as exigências do código de edificações.

## Seção V

### Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental

**Art. 20.** A Zona de Requalificação Turística e Ambiental - ZRTA, é caracterizada por relevante área de expressão histórica, cultural e paisagística, situando-se na margem direita do Rio do Peixe abrangendo o trecho da linha férrea do perímetro urbano, cuja requalificação é necessária para a preservação da memória da cidade, do patrimônio histórico e cultural do município. Tem por objetivo recompor a paisagem gradativamente com ganhos voltados a espaços de lazer e turismo.

Parágrafo único. As áreas que compõem esta zona ficarão designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido edificações com fins residenciais.

## Seção VI

### Das Zonas de Desenvolvimento

**Art. 21.** A Zona de Desenvolvimento – ZD, abrange as áreas de acesso à cidade servidas pelas importantes redes viárias da SC-135 e a R. Boa Esperança, aptas para ocupação por atividades empresariais, industriais, fabris, comércios e prestações de serviços que contenham necessidade de escoamento viário ou potencial de incômodo ao uso residencial, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

Parágrafo único. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título V desta Lei.

**Art. 22.** O afastamento lateral zero será permitido nas seguintes situações:

I – em uma das divisas laterais para o fim residencial unifamiliar;

II - em uma das divisas laterais para o fim de deslocamentos verticais, como escadas e elevadores;

III - em uma das divisas laterais para fins de acessos e garagens;

IV – em ambas as laterais até o primeiro pavimento para fins comerciais.

Parágrafo único. Nos casos de residência unifamiliar e multifamiliar os incisos I e II e III deverão ser obrigatoriamente na mesma divisa, mantendo-se obrigatoriamente um afastamento na outra divisa.

**Art. 23.** Admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel, respeitando as exigências do código de edificações.

## **Seção VII Das Zona Industrial**

**Art. 24.** A Zona Industrial – ZI, abrange áreas limítrofes com a área rural e distantes do centro da cidade, e tem por objetivo prover o Município de Pinheiro Preto de áreas propícias para a instalação e manutenção de indústrias de maior porte e com potencial de incomodo ao uso residencial, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

**Art. 25.** A construção de residência em lotes industriais não altera o seu uso que é preferencialmente industrial, cabendo ao morador da residência, adaptação ao uso industrial preferencial.

Parágrafo único. Excetua-se desde caso as ampliações de edificações unifamiliares existentes, nos loteamentos e desmembramentos aprovados anteriormente a vigência desta Lei.

**Art. 26.** O município poderá oferecer incentivos para a instalação de indústrias sustentáveis, conforme Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

## **Seção VIII Da Zona de Apoio Industrial**

**Art. 27.** A Zona de Apoio Industrial - ZAI, abrange área adjacente a zona industrial e visa a promoção do controle e manutenção de indústrias já consolidadas, além de prover área para a distribuição de atividades industriais, fabris e empresariais de menor impacto ambiental, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

**Art. 28.** A construção de residência em lotes na ZAI não altera o seu uso que é preferencialmente de apoio industrial, cabendo ao morador da residência, total adaptação ao uso das atividades permitidas.

## **CAPÍTULO III DOS CORREDORES**

### **Seção I Do Corredor de Comércio e Serviços**

**Art. 29.** O Corredor de Comércio e Serviços – CCS, é destinado predominantemente para uso comercial e de prestação de serviços com incentivo ao uso residencial nos pavimentos superiores, localizado nas áreas centrais de Pinheiro Preto, visando a diversidade de uso do solo, favorecendo a economia da área central.

§ 1º É classificada como corredor de comércio e serviços, com o trecho demarcado no cartograma de zoneamento, anexo I e II, as seguintes vias:

I – Av. Marechal Castelo Branco;

II – Av. Marechal Costa e Silva no trecho da Zona Mista;

III – Trecho da R. Octávio Mattana até o cruzamento com a R. José Denardi;

§ 2º Os lotes atingidos pelos CCS, serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos das vias classificadas no parágrafo anterior.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para o CCS, os parâmetros do corredor não poderão atingir uma extensão maior que 60,00m (sessenta metros) da gleba.

§ 4º O CCS terá a função de sobreposição da zona em que estiver inserido, prevalecendo seus parâmetros urbanísticos constante do anexo IV, parte integrante desta lei.

**Art. 29.** Neste corredor está previsto os instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, conforme Plano Diretor que deverão ser regulamentados em legislação específica.

**Art. 30.** As edificações que fizerem utilização de uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico e gabarito máximo, conforme tabela de Parâmetros Urbanísticos anexo IV.

**Art. 31.** As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo I, título V desta lei.

**Art. 32.** Poderá ser edificado com afastamento lateral zero até o primeiro pavimento para fins comerciais, acessos e garagens.

parágrafo único. Em uma das divisas laterais o recuo zero poderá se estender a todos os pavimentos, desde que para o fim de deslocamentos verticais, como escadas e elevadores.

## Seção II

### Do Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer

**Art. 33.** O Corredor de Interesse Turístico, Cultura e Lazer - CIT, é destinado a prever áreas com potencial para rotas turísticas, culturais e de lazer, tendo como objetivo o desenvolvimento e o suporte ao ecoturismo, enoturismo e da viticultura do município.

§ 1º É classificado como Corredor de Interesse Turístico, Cultura e Lazer, o trecho demarcado no cartograma de Zoneamento Anexo I e II, de forma parcial as seguintes vias:

I – Rua Marcelo Ramos Zanella;

II – Linha Boa Esperança;

III – R. José Denardi;

IV – R. Octávio Mattana;

V – Linha Santo Isidoro;

§ 2º Os lotes atingidos pelos CIT, serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho da via classificada no parágrafo anterior.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para o CIT, os parâmetros do corredor não poderão atingir extensão maior que 100m (cem metros) da gleba.

§ 4º O CIT terá a função de sobreposição a zona em que estiver inserido, prevalecendo seus parâmetros urbanísticos constante do anexo IV, parte integrante desta lei.

**Art. 34.** O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos em toda a área rural de Pinheiro Preto, em especial nos corredores de interesse turístico, cultura e lazer, com o objetivo de viabilizar atividades que potencializem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região, conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. Quando identificado comprovado efetivo valor turístico, poderá a municipalidade com anuência do Conselho da Cidade e mediante audiência pública, criar novas sobreposições de corredores na ZRD – Zona Rural de Desenvolvimento.

#### TÍTULO IV DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

**Art. 35.** As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida.

§ 1º As áreas que apresentam condicionantes em seu uso, são compreendidas:

I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;

II - áreas de restrições hidrológicas;

III - áreas de restrições geológicas; e

IV - áreas com restrições de declividade.

§ 2º As áreas de que trata o §1º, estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constantes no anexo III e se prevalecem e se sobrepõem aos zoneamentos em que estiverem inseridas.

**Art. 36.** Para fins de proteção necessária dos recursos hídricos do município, ficam definidas as faixas de preservação dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o código florestal e legislação estadual de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

## Seção I Áreas de Preservação Permanente

**Art. 37.** Compreende como Área de Preservação Permanente as áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**Art. 38.** Nas áreas definidas no anexo III desta lei, fica vedada a ocupação com exceção dos casos previstos nas normas e legislações federais;

## Seção II Das Áreas de Restrição Hidrológica

**Art. 39.** Nas áreas de restrição hidrológicas deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitado os seguintes requisitos:

I - edificações sobre pilotis, sem fechamento de paredes para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II - área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III - subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;

IV - execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

## Seção III Áreas de Restrições Geológicas

**Art. 40.** As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM, e pelo diagnóstico socioambiental.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

**Art. 41.** Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do município de Pinheiro Preto.

§ 2º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

**Art. 42.** Demais especificações serão regulamentadas em legislação específica.

## Seção IV Áreas com Restrições de Declividade

**Art. 43.** Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for inferior a 50% (cinquenta por cento) será admitido a construção de edificações, sem restrições.

**Art. 44.** Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) em mais da metade do terreno, conforme cartograma de restrições ocupacionais (anexo III), será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação de instrumento jurídico para aumento do índice de aproveitamento;

Parágrafo único. Excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.

**Art. 45.** Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade;

**Art. 46.** A contestação em relação a declividade cadastral da área, deverá conter:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento planialtimétrico da área contestada; e
- III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado.
- IV - laudo técnico;

Parágrafo único. A contestação deve ser referente a declividade natural do imóvel.

## TÍTULO V INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### CAPÍTULO I FACHADA ATIVA

**Art. 47.** A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, considera-se fachada ativa quando, no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente (vedação transparente, ou a não vedação), constituída por portas, janelas e vitrines, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa, está disposto no anexo V, desta lei.

**Art. 48.** Imóveis que adotarem a diretriz urbanística de fachada ativa, não poderão ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão.

**Art. 49.** Na existência de recuo frontal, poderá ser ocupado somente por mobiliários removíveis ou paraciclos, central lixo, central de gás, entradas de energia, água e acessos ao imóvel que fizer confrontação com a via, floreiras, fontes e paisagismo.

Parágrafo único. É vedado a ocupação por vagas de estacionamento e garagens, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.

**Art. 50.** As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 5 pontos percentuais ao inicial previsto para a zona.

## TÍTULO VI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 51.** Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultado a tabela de classificação dos usos prevista em regulamentação própria, que obedece a classificação do IBGE através do CNAE.

§ 1º Os usos são relacionados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, e definidos em:

I - Uso Permitido – P: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

II - permitido com restrições – (1, 2 ou 3): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte, conforme tabela de uso e ocupação;

III – Uso permissível - PE: uso passível de ser admitido nas zonas, sendo facultativo a solicitação de Estudo De Impacto De Vizinhança – EIV, por parte do conselho da cidade;

IV – Uso proibido – (campo em branco): uso inadequado às zonas.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo conselho da cidade, que deverá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e, que poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

I - adequação à área onde será implantada a atividade;

II - ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio ambiente e ao sistema viário.

§ 3º Atividades permitidas com restrições, poderão exceder a metragem estipulada na tabela classificação de usos, que deverão apresentar Estudo de Impacto De Vizinhança – EIV à análise do conselho da cidade.

§ 4º Os campos em branco na tabela de classificação de usos, correspondem as atividades proibidas.

**Art. 52.** Escritórios para Atividades Administrativas e ou filiais - não exercendo a atividade proibidas da zona que se insere, será admitido em todo o território do município, com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I - localização;

II - descrição atividade (descrição fiel que comprove que o local será utilizado apenas para fins cadastrais e demais informações que a fiscalização achar necessárias).

**Art. 53.** Serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências, em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica.

Parágrafo único. Em imóveis residenciais multifamiliar devem ser obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

II - não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural.

**Art. 54.** Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo conselho da cidade.

**Art. 55.** As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas a partir desta lei, poderão solicitar ampliação.

Parágrafo único. A solicitação de ampliação deve ser ratificada pelo conselho da cidade, o qual fundamentará sua decisão com base no EIV e no interesse da sociedade quanto aos impactos causados.

## TÍTULO VII DAS ATIVIDADES

### CAPÍTULO I DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 56.** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a presente lei, e deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

§ 1º As atividades que demandam EIV são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

§ 2º O EIV deverá ser realizado quando a atividade interessada estiver classificada como permissível, na tabela de classificação de usos e nas seguintes situações:

I - no caso de manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades permitida da zona na qual está inserido;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o inciso II do artigo 67 desta lei.

§ 3º O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e o Estatuto da Cidade.

**Art. 57.** O EIV será necessário no que diz respeito a novas construções, nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, comércio varejista e atacadistas, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II - serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica acima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

III - estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

IV - estabelecimento de saúde com área superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

V - atividades industriais classificadas como permissíveis, localizadas fora da Zona Industrial – ZI e Apoio Industrial – ZAI;

V - terminal rodoviário;

VI - nos casos previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo IV, desta lei.

## CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**Art. 58.** O Lote máximo para as zonas será de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos casos excepcionais cujo seja necessária e apresentada a justificativa da necessidade de lote maior, caberá ao conselho da cidade deliberar sobre a possibilidade de permissão, considerando o bem-estar público.

**Art. 59.** Taxa de Ocupação é a proporção entre a projeção máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote de acordo com a fórmula:

$$\text{Taxa de ocupação} = \frac{\text{projeção da edificação} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

Parágrafo único. Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação:

I - sacadas não vinculadas à área de serviço;

II - beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - marquises e saliências da fachada;

IV - pérgolas e elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o código de edificações;

V - áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

VI - casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, escadarias, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo;

**Art. 60.** O 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, sendo subdivididos em:

I - índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo);

II - índice de aproveitamento básico (IA básico);

III - índice de aproveitamento máximo (IA máximo).

§ 1º Os índices de aproveitamento máximos são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir, definido em lei específica.

§ 2º Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento:

I - área de estacionamento/garagens obrigatório;

II - área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;

III - as áreas sem cobertura destinadas à recreação e lazer comum;

IV – floreiras, elementos decorativos, pergolado e beirais, observados o código de edificações;

V - caixas d'água, casa de máquina, caixa de elevador e de bombas, escadarias, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, áreas técnicas e depósito de lixo;

VI - sacadas, desde que não vinculadas à área de serviço;

VII - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento tipo;

VIII - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço.

**Art. 61.** Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

§ 1º São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção. Havendo características de permeabilidade, deverá ser comprovado através de laudo técnico.

§ 2º As áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos como blocos de concreto ou piso drenante, considera-se a taxa de permeabilidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada, exceto se apresentar laudo técnico comprovando permeabilidade superior.

§ 3º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constantes no anexo IV.

**Art. 62.** Gabarito é a altura máxima medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Para o cálculo, será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua;

Parágrafo único. Considera-se subsolo:

I - o pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo ou ao terreno natural;

II - o pavimento situado parcialmente acima do nível do solo, desde que em altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) conforme croqui, anexo VI.

**Art. 63.** 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 - central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

III - quando permitido na zona, edícula ocupando os recuos laterais e de fundos, observado as exigências do código de edificações;

VII – quando permitido na zona, os 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. 64.** O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, devendo ser observado:

I - O recuo frontal deverá ser respeitado para os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

II - Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recursos frontais em todas as testadas.

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

## TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 65.** O Prazo máximo para regulamentação das disposições complementares de que trata esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias a contar do dia da publicação desta lei.

**Art. 66.** Ficam mantidos os alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a entrada em vigor desta lei.

Parágrafo único. A execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta lei, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e projeto em fase de exame, não estarão sujeitas às exigências e condições desta lei desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção que, nesses casos, será improrrogável, desde que não tenha sido iniciado a obra.

**Art. 67.** Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

**Art. 68.** O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federais, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

**Art. 69.** Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o conselho da cidade.

**Art. 70.** São partes integrantes e complementares desta lei os seguintes anexos:

Anexo I - cartograma de zoneamento municipal;

Anexo II - cartograma de zoneamento urbano da sede;

Anexo III – cartograma de restrições ocupacionais da sede;

Anexo IV - tabela de parâmetros urbanísticos;

Anexo V - representação gráfica de fachada ativa;

Anexo VI - representação gráfica de subsolo

**Art. 71.** Este Código entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Pinheiro Preto \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

GILBERTO CHIARANI  
Prefeito Municipal