

LEI COMPLEMENTAR N.º 03 , DE 08 DE ABRIL DE 1999

“Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor Físico e Lei de Zoneamento do município de Santo Antonio do Pinhal”

CAPITULO I Definições

ARTIGO 1.º -Esta lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município e visa preservar o meio ambiente e promover o desenvolvimento social, econômico e cultural de seus habitantes.

ARTIGO 2.º -A presente lei orienta a política de utilização de solo, para as diversas atividades públicas ou particulares e na ausência a omissão desta deverá ser utilizadas a legislação federal e estadual vigentes.

ARTIGO 3.º -Fazem parte integrantes desta lei:

- a) Mapa da área central do município local 1:1000
- b) Mapa geral do município com curso de nível escala 1:1000.

ARTIGO 4.º -Para efeito da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

ACESSO:Interligação entre logradouro público e propriedades públicas ou particulares destinado a veículo e pedestre.

ALINHAMENTO:Linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

AMPLIAÇÃO:É qualquer aumento na área construída.

AREA CONSTRUIDA:É a soma das áreas dos pisos utilizados cobertos do pavimento térreo e cobertos ou não dos demais pavimentos da construção.

AREA DE INTERESSE AMBIENTAL:São as áreas de proteção ambiental, áreas de nascentes, de matas naturais, de declividade superior a 45° e áreas integrantes da bacia do Rio Sapucaí.

DESMEMBRAMENTO:É a divisão de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viciária existente, desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos, nem no prolongamento de modificações dos já existentes.

MELHORIA URBANA: Consideram-se melhoria urbanas os equipamentos públicos de abastecimento água, serviços de esgoto, energia elétrica e rede telefônica.

FAIXA NÃO EDIFICADA: É a área que não se pode edificar, onde é permitida apenas a abertura de vias de circulação, instalação de equipamentos urbanos, de proteção ambiental e movimentação de terra para fins de correção de terreno.

FONTE DE POLUIÇÃO: Considera-se como fonte poluidora qualquer operação maquinaria fixa ou móvel que emitam qualquer tipo de degradação ambiental.

FRACIONAMENTO: É a subdivisão de um lote em duas ou mais partes.

GLEBA: É uma porção de terra que ainda não sofreu parcelamento para fins urbanos.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: É a edificação contendo de uma unidade residencial por lote.

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: São edificações residenciais edificadas em um mesmo lote de forma interligadas em um mesmo lote, de forma interligadas ou não, com áreas de uso comum.

LOTE: É o terreno resultante do parcelamento, para fins urbanos, servido por via oficial de circulação.

GRAU DE VIA: É a classificação de via oficial de circulação em função da qual são definidas as normas de uso e ocupação dos terrenos servidos por ela.

PARCELAMENTO: É a divisão de gleba sob a forma de loteamento ou desmembramento.

PAVIMENTO: É o conjunto de pisos da edificação situadas num mesmo nível, com desníveis até de um metro e vinte centímetros (1,20m) sendo considerado para cálculo de recuo o pé-direito acima de quatro metros (4,00m) em mais de um pavimento.

RECUO: É a distância entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno, excluindo-se beirais.

REFORMA: Qualquer alteração na edificação sem alteração da área construída.

SUB-SOLO:É o pavimento que possui mais da metade de seu blume aterrado sob o perfil do terreno.

TAXA DE OCUPAÇÃO:É o fator pelo que se multiplica a área do terreno para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação, excluindo-se beirais.

USO:É a atividade exercida no terreno, na edificação ou parte dela.

USO INSTITUCIONAL:É a atividade reservada para fins de utilidade publica.

USO MISTO:É a utilização do imóvel para mais de um tipo de categoria de uso.

VILA RESIDENCIAL:É o conjunto de duas ou mais unidades residenciais em áreas já parceladas para uso urbano, cujo acesso não constitua ligação de diferentes logradouros.

CAPITULO II Zoneamento

ARTIGO 5º - Para fins do disposto nesta Lei, o território do município de Santo Antonio do Pinhal, fica assim constituído.

- I- Zona Urbana:É a delimitada pelo conjunto das áreas das propriedades e territoriais e das áreas de vias e logradouros públicos do município e a eles ligados, que atendam a pelo menos dois dos requisitos indicado no artigo 32 do parágrafo 1º do código tributário nacional.
- II- Zona de Expansão Urbana:É a delimitada pelo conjunto de áreas prediais e territoriais e das áreas de logradouros públicos e a elas ligadas, localizadas nas vias classificadas como C4 r C5 e que não se caracterizam como zona Urbana ou como área de interesse ambiental.
- III- Zona Habitacional de Interesse Social:É o conjunto das áreas definidas pela administração municipal destinada ao assentamento habitacional da população de baixa renda, onde existe o interesse social em se promover o parcelamento do solo e/ou a regularização visaneto a sua integração À estrutura urbana.

CAPITULO III Uso de Solo

ARTIGO 6.º -O uso e ocupação de solo ficam definidos segundo a classificação das vias e logradouros públicos seguintes:

G1:Nas vias estutamente residenciais;

G2:Nas vias de uso merto-residencial comercial e prestação de serviços, com as seguintes características ou similares;

- Academia de Ginástica
- Agencias Bancarias;
- Agências de Turismo, auto escola e cartório;
- Alfaiataria;
- Aluguel de vestimentas;
- Asilo;
- Associações comunitárias;
- Bar/lanchonete/restaurante com funcionamento ate 22:00 horas.
- Bazar/empório/mercearia;
- Casa lotérica;
- Chaveiro;
- Comercio e manutenção de equipamentos relacionados a maquina costura;
- Consultório/escritório/profissional liberal;
- Creches;
- Despachantes;
- Estabelecimentos administração de órgão públicos;
- Estabelecimentos de Saúde;
- Eletricista prediais;
- Encanadores;
- Escritório Comerciais;
- Estabelecimentos de Ensino
- Estacionamento de veículos;
- Farmácia/drogaria;
- Floricultura;
- Igrejas;
- Lavanderia;
- Vídeo Locadora;
- Moldureiro;
- Oficina de eletroeletrônicos;
- Padaria/doceira/rotisserie/massas;
- Papelarias/jornaleiros/Xerox
- Pequeno comercio de rações;
- Processamento de dados;
- Relojoaria;
- Salão de beleza/barbeiro/cabeleireiro;
- Sapataria/engraxataria;
- Fisioterapia/hidroterapia
- Tabacaria;
- Vidraçaria;

G3: Vias de uso comercial varejista e de serviços de médio porte, geradores de tráfego e ruídos. São permitidos, além dos descritos em G2 as atividades com as seguintes características ou similares:

- Peças ou acessórios para automóveis;
- Agências Bancárias;
- Agência de turismo;
- Auto escola;
- Cartórios;
- Clínica veterinária/adestramento de animais;
- Cooperativas;
- Comercio de serviços geradores de ruídos noturnos compreendendo estabelecimentos de recreação e lazer com o horário de funcionamento atingido o período entre vinte e duas (22) e sei (06) horas, como: salões de bailes, salões de festas, clubes noturnos, discotecas, boates, bacias de ensino de escola de samba, bilhares, boliches.
- Comercio de maquinas e implementos agrícola;
- Comercio de veículos;
- Cozinha industrial;
- Despachantes;
- Estabelecimentos administrativos de órgão públicos;
- Estabelecimentos de saúde, como: hospitais, prontos socorros, laboratórios de análise clinicas medicas e dentarias;
- Estabelecimentos de hospedagem, exceto motéis.
- Estabelecimento de segurança publica;
- Estabelecimento de assistência social;
- Lavagem de veículos;
- Estádios, parques, campos de esporte;
- Estação de radio difusão;
- Estúdios de imagem e som;
- Jogos eletrônicos;
- Lavanderias/tinturarias
- Loja de material de acabamento de construção civil;
- Locais de concentração de publico como cinemas, teatros, igrejas e auditórios, com capacidade superior a quinhentos (500) lugares.
- Gráficas/tipografias;
- Mercados/supermercados;
- Oficina mecânica/borracharia/funilaria;
- Postos de abastecimento de veículos e de serviços;
- Serviços funerário;
- Shopping Center;
- Sindicatos;
- Tapeçaria;
- Vigilância e segurança;

G4: Vias de uso industrial, comercial e de serviços de grande porte, atividades com as seguintes características ou similares:

- Abatedouro de animais;
- Agências e ou empregos de transporte de cargas e passageiros;
- Área para depósito de resíduo/aterros;
- Depósito de materiais perigosos explosivos, inflamáveis, GLP, tóxicos;
- Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matéria prima, insumos agrícolas, material de construção sucata.
- Serrarias, serralherias, carpintaria ou marcenaria com serras ruidosas;
- Penitenciária;
- Quartel/campo de tiro;
- Terminal rodoviário;

G5: Vias de ocupação predominantes agro-pastoral, nas quais são permitidos uso residencial uni familiar, loteamentos de recreio e atividade de comércio com os seguintes características ou similares.

- Atividades industriais não poluentes
- Associações comunitárias;
- Aterro sanitário, não perigoso e com postagem;
- Bar/lanchonete/restaurante;
- Bazar/empório/mercearia/quitanda;
- Bicicletaria;
- Camping;
- Casa de carnes;
- Creches;
- Clínicas de repouso/sanatórios.
- Clube de campo;
- Depósitos de produtos não perigosos;
- Estabelecimentos de hospedagem;
- Farmácia/drogaria;
- Instituição de ensino;
- Postos de abastecimento de veículos;
- Salão de beleza/barbeiro/cabeleireiro;
- Sapataria;
- Comércio de produtos agropecuários;
- Cemitério;

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que, a partir de 01/01/2.000, em nenhuma via do perímetro urbano será permitido o tráfego ou veículos com peso acima de 10 toneladas.

Parágrafo 2º: Nos casos de edificações de uso misto, prevalecem as características de uso, o qual se imponham mais restrições.

ARTIGO 7.º -As instalações ou áreas, destinados a usos institucionais, loteamentos de interesse social quando declaradas de utilidade pública, quando necessárias, poderão ser implantadas independente do uso permitido da via.

ARTIGO 8.º -A abertura de nova rua ou loteamento implica na fixação de lei que determinem as características a serem exigidas.

Parágrafo Único:O loteador deverá fixar o local, centralizando as áreas destinadas a comércio, caso a região o permita.

ARTIGO 9.º -A alteração do grau de uso de via ou trecho da mesma somente poderá ser feito por lei.

ARTIGO 10.º -Será permitido o parcelamento de lotes, cuja fração tenha área igual ou superior a duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²) e dimensão mínima de testada de cinco metros (05m).

Falta o parágrafo único.

ARTIGO 11.º -Para os usos previstos em grau 5 (g5), a área mínima de lote de mil metros quadrados (1.000m²) com testada mínima de quinze metros (15m).

ARTIGO 12.º -Nas vias classificadas como G4 e G5 fiscal instituídas faixas frontais não edificáveis de quinze metros (15m) de largura, em ambos as laterais a contar do eixo da via.

Parágrafo Único:Não se aplica o disposto neste artigo aos lotes pertencentes a loteamentos já aprovados antes da data de promulgação desta lei, cuja medida média ou frente ao fundo não ultrapasse a trinta metros (30m).

ARTIGO 13.º -Nenhuma edificação em divisa de lote poderá exceder a altura de quatro metros (4m), salvo com a anuência do proprietário do imóvel confrontante e nenhum recesso poderá ser inferior a um metro e cinquenta centímetros (1,50m).

ARTIGO 14.º -As edificações poderão ser executadas com até um máximo de quatro (04) pavimentos, incluindo o térreo.

ARTIGO 15.º -Para as edificações com mais de dois (02) pavimentos fica estabelecido o recuo para fins de eliminação e ventilação resultante da segunda fórmula a partir do terceiro (3º) pavimento.

$R = H/6$, com mínimo de 2.00m, onde

R=Recuo

H=altura da edificação.

ARTIGO 16.º -Fica estabelecido o recuo mínimo frontal de quatro metros (4,00m) para edificação situadas em vias de graus 1,2,3 e 4.

ARTIGO 17.º -Ao longo das margens das águas correntes, dormentes e intermitentes ficam estabelecidas faixas não edificáveis de:

- a) Trinta metros (30,00m) para cursos d'água;
- b) Cinquenta metros (50,00m) para águas dormentes;
- c) Cinquenta metros (50,00m) de reais nas nascentes.

Parágrafo Único: Excetua-se da regulamentação das alíneas constantes deste artigo os imóveis situados ao longo da Rua Governador Carvalho Pinto e Avenida Ministro Nelson Hungria, até a entrada do clube Pinhalense, onde a restrição será de dez metros (10m).

ARTIGO 18.º -Nas habilitações multifamiliares, a área do terreno deverá ser proporcional ao mínimo de trinta metros quadrados (30m²) por unidade habitacional.

ARTIGO 19.º -A ocupação do solo é fixada segundo uso, a classificação das vias e de divindade natural das áreas conforme o seguintes percentuais:

- I- Declividade até trinta por cento (30%) em vias G1,2,3 e 4. Taxa de ocupação até cinquenta por cento (50%) edificável.
 - a) Para uso comercial e de serviços nas vias G3, fica estabelecida a taxa de ocupação de oitenta por cento (80%).
- II- Para as áreas com declividade entre trinta por cento (30%) e quarenta e cinco por cento (45%), situadas em vias de grau 1,2,3 e 4 a taxa de ocupação é de cinquenta por cento (50%).
- III- Para as áreas já parceladas com declividade acima de quarenta e cinco por cento (45%) e taxa de ocupação nas vias de graus 1,2,3 e 4, para todos os usos é de vinte e cinco por cento (25%).
- IV- Para as áreas situadas em vias de grau 5, a taxa de ocupação é de até quarenta por cento (40%).

ARTIGO 20.º -A licença para edificação, instalação e funcionamento de indústria, comércio e serviços, fica condicionada a existência de área destinada a estacionamento de veículos, proporcional ao número mínimo de vagas, correspondendo a uma (01) vaga para cada trinta metros quadrados (30m²) de área construída ou fração.

Parágrafo 1º: Executam-se dos dispostos neste artigo as construções inferiores a cento e cinquenta metros quadrados (150,00m²).

Parágrafo 2º:As mediadas mínima de cada vaga são de dois metros e trinta (2,30m) X cinco metros (5,00M) devendo ser prevista área para manobra e circulação de veículos.

ARTIGO 21.º -Fica proibido, no perímetro do município a instalação, e edificação ou funcionamento de indústrias ou atividades que gerem agentes poluentes de qualquer tipo que incidam em risco ambiental com grau de nocividade, conforme previsto na Lei ambiental.

ARTIGO 22.º -As infrações aos dispositivos previsto nesta Lei ficam sujeitas as mesmas penalidades incidentes aos infratores do código de obras em vigor.

ARTIGO 23.º -Esta Lei entrará em vigor, na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrario.

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Santo Antonio do Pinhal, aos 08 de abril de 1.999.

Jose Geraldo Martins
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na divisão de administração da prefeitura municipal, aos 08 de abril de 1999.

Maria Jose da Silva Costa
Dir.Div.de Administração

