



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA** **ESTADO DE SÃO PAULO**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 07, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2008.**

**Institui a Classificação de Atividades no Zoneamento Urbano do Município de Pindamonhangaba.**

**João Antonio Salgado Ribeiro**, Prefeito Municipal, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** A presente lei atende ao título X, artigo 167, inciso I, parágrafos 1º e 2º, e regulamenta o Título VI – Do Ordenamento Territorial, Capítulos I a V da Lei Complementar nº. 03 de 10 de Outubro de 2006, que instituiu o **Plano Diretor Participativo do Município de Pindamonhangaba**, estabelecendo as normas de ordenamento, uso e ocupação do solo da Macrozona Urbana do Município de Pindamonhangaba, seus critérios e parâmetros, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade, buscando a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

**Art. 2º.** As disposições desta Lei deverão ser aplicadas:

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

## **CAPÍTULO II** **DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Seção I – Da Definição e Classificação dos Usos**

**Art. 3º.** A classificação das atividades no Macrozoneamento Urbano, está diretamente ligada ao sistema viário, por tipos e graus de incomodidade.

**Art. 4º.** O uso do solo urbano obedecerá à classificação constante no Anexo 1 e 2– Relação de Usos por Grupo e Tipo de Atividade, e Mapa parte integrante desta Lei.

**Art. 5º.** Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, as seguintes categorias:

- I - residencial;
- II - comercial;
- III - serviços;
- IV - institucional;
- V - misto;
- VI – industrial.

**§ 1º.** O **uso residencial** destina-se a moradia dos munícipes e deverá possuir adensamento controlado, a fim de evitar a descaracterização. Para fins residenciais consideram-se os seguintes tipos de usos:

- a) unifamiliar - corresponde a uma única unidade habitacional por lote de terreno;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA** **ESTADO DE SÃO PAULO**

b) multifamiliar - corresponde a mais de uma unidade por lote de terreno, dispondo o agrupamento em sentido horizontal ou vertical, de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

§ 2º. O **uso comercial** deverá concentrar atividades comerciais destinadas a armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado.

§ 3º. O **uso de serviços** deverá concentrar atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais.

§ 4º. O **uso institucional** deverá concentrar atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer.

§ 5º. O **uso misto** poderá concentrar atividades que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona.

§ 6º. O **uso industrial** deverá concentrar atividades destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal e animal, tendo uso permitido nas zonas e categorias estabelecidas no **Plano Diretor Participativo do Município de Pindamonhangaba** e demonstradas em seus mapas de Macrozoneamento e Zoneamento.

**Art. 6º.** Os usos do solo são classificados em permitidos e não permitidos, segundo a zona em que se situam:

**I** - permitidos - são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação urbanística da zona;

**II** - não permitidos - são os usos ou atividades que por seu porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com a principal destinação urbanística da zona.

**Parágrafo único.** Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido.

**Art. 7º.** O uso não permitido será admitido em determinada zona desde que:

I - já esteja instalado com autorização formal da autoridade municipal;

II - tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta Lei.

§ 1º. O imóvel em que se verifica o **uso não permitido**, não poderá sofrer ampliações, e o uso não poderá ser substituído por qualquer outro uso não permitido para a zona em que se situe.

§ 2º. No imóvel citado no parágrafo anterior só será permitida a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.

§ 3º. A distribuição dos **usos permitidos** e suas características de uso e ocupação do solo no sistema viário urbano está definida nos Anexos 1 e 2 da presente Lei.

**Art. 8º.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, serviços e institucionais, para efeito de aplicação desta lei classificam-se, quanto à natureza, em:

**GRUPO 1** – Atividades que são compatíveis com o uso residencial e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas à vizinhança.

**GRUPO 2** - Atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando alguma incomodidade à vizinhança.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA** **ESTADO DE SÃO PAULO**

**GRUPO 3** - Atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando incomodidade à vizinhança, devendo o estabelecimento, neste caso, localizar-se a uma distância mínima de 100 (cem) metros de locais onde conste aglomeração de pessoas.

**Art. 9º.** A instalação, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto ambiental ficam sujeitos ao Licenciamento Ambiental pela Secretaria de meio ambiente do Estado de São Paulo SMA Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais do Estado de São Paulo (DEPRN) ou pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), de acordo com a competência, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º - São entendidos como empreendimentos de impacto, aqueles públicos ou privados, que por sua categoria, porte ou natureza possam sobrecarregar a capacidade de infra-estrutura urbana, o sistema viário, ou aqueles que possam oferecer risco à segurança das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º - O licenciamento a que se refere o caput depende de prévia apresentação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA – e de seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA - contendo a análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos, juntamente com o comprovante de recebimento do órgão competente ou de sua dispensa, se for o caso.

§ 3º - Será permitida na Zona Predominantemente Residencial a implantação de empreendimentos comerciais e de serviços, de grande porte, compatíveis e de apoio ao uso residencial, somente nos imóveis lindeiros às seguintes vias:

I. Rodovia Amador Bueno da Veiga, desde a Rotatória Amacio Mazzaropi até o trevo de acesso aos loteamentos Araretama;

II. Cidade jardim, leito antigo da Rede Ferroviária Federal desde a Rotatória Amacio Mazzaropi até o trevo de acesso aos loteamentos Araretama;

III. Cidade Jardim, Rua Japão (anel viário);

IV. Avenida Perimetral 1 (anel viário)

V. Estrada Sebastião Vieira Machado (da Avenida Perimetral 1 até a Rotatória Amacio Mazzaropi).

**Art. 10.** As atividades comerciais e de serviços, em imóveis localizados na zona predominantemente residencial, em nenhuma hipótese poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.

### **CAPÍTULO III** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 11.** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

**Anexo 1** – Relação de Usos por Grupo e Tipo de Atividade;

**Anexo 2** – Mapa dos Usos por Grupo e Atividades no Sistema Viário Urbano do Município de Pindamonhangaba.

**Art. 12.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior, terão 01 (um) ano de prazo de validade contado a partir da data de vigência desta lei, para os projetos já licenciados e os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei.

**Art. 13.** A não observância do disposto na presente Lei dará ensejo as seguintes infrações:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- I. Embargo administrativo, com prazo de 5 (cinco) dias para a interrupção das atividades;
- II. Aplicação de multa de 67 (sessenta e sete) UFMPs (Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba), caso não seja respeitado o prazo descrito no inciso I deste artigo;
- III. Demolição da obra, no caso da não paralisação das atividades após o prazo de 5 (cinco) dias, contados da imposição da multa descrita no inciso II deste artigo.

disposições em contrário.

**Art. 14.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as

Pindamonhangaba, 13 de fevereiro de 2008.

**João Antonio Salgado Ribeiro**  
**Prefeito Municipal**

**Arq. José Maurício Puppio Marcondes**  
**Secretário de Planejamento**

fevereiro de 2008.

Registrada e publicada na Secretaria de Assuntos Jurídicos em 13 de

**Luiz Gustavo Ramos Mello**  
**Secretário de Assuntos Jurídicos**