

LEI Nº 152 DE 27 DE NOVEMBRO DE 1991.

**Institui o Zoneamento do Uso do Solo
do Município de São José do Vale do
Rio Preto.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSE DO VALE DO RIO PRETO.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei disciplina os procedimentos normativos e executivos para a realização da política urbana do Município de São José do Vale do Rio Preto, fixa as suas diretrizes básicas e prevê instrumento para a sua execução e estabelece políticas setoriais.

Art. 2º - São objetivos da política do zoneamento do uso do solo previstas na presente Lei:

- I** – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade;
- II** – garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 3º - Os objetivos definidos na presente Lei serão alcançados através de uma ordenação do território que promova um desenvolvimento equilibrado, do controle público sobre a utilização do terreno urbano, de uma política habitacional que torne a moradia um direito social, da prioridade absoluta aos transportes coletivos, da justa distribuição da infra-estrutura e serviços urbanos, da valorização da memória construída e da proteção e recuperação dos recursos naturais e da paisagem.

Art. 4º – O território municipal será ordenado para atender as funções econômicas e sociais da Cidade, de modo a compatibilizar o desenvolvimento urbano com o uso e a ocupação do solo, suas condições ambientais e a oferta de transporte, do sistema viário, de saneamento básico e dos demais serviços urbanos

Art. 5º - O uso será controlado pela definição de zonas, de acordo com a adequação ou a predominância de cada zona, do uso residencial, comercial, de serviços, industrial ou agrícola.

Art. 6º- A ocupação será controlada pela definição de índices e parâmetros para o parcelamento da terra, a construção e a edificação.

Art. 7º - O uso do solo urbano respeitará os seguintes princípios:

- I** – distribuição equilibrada dos ônus e benefícios da urbanização e atendimento a função social da propriedade, com a adequação do uso ao interesse coletivo;
- II** – proteção do meio ambiente e respeito aos recursos naturais e ao patrimônio cultural, como condicionante da ocupação do solo;

III – adequação dos padrões de urbanização e tipologias das construções as condições sócio-econômicas da população residente, através da legislação urbanística e edilícia;

IV – estímulo a coexistência de usos e atividades de pequeno porte com uso residencial, evitando-se segregações dos espaços e deslocamentos desnecessários;

V – garantia de espaços para o desenvolvimento de atividades agrícolas.

Art. 8º - Para controle do uso e ocupação do solo, o Município será dividido em zonas, que poderão conter, no todo ou em parte, áreas de especial interesse.

Art. 9º - Para efeito da presente Lei, devem ser admitidas as seguintes classificações:

- I** – acesso;
- II** – acréscimo;
- III** – afastamento frontal;
- IV** – alvará;
- V** – anuência;
- VI** – área liberada do lote;
- VII** – área total construída;
- VIII** – área útil;
- IX** – área útil da unidade;
- X** – base;
- XI** – condomínio horizontal;
- XII** – desmembramento;
- XIII** – edificações;
- XIV** – edificações de uso exclusivo;
- XV** – edificações geminadas;
- XVI** – fração ideal do terreno;
- XVII** – fração ideal privativa;
- XVIII** – gabarito;
- XIX** – habita-se;
- XX** – índice de aproveitamento;
- XXI** – lâmina;
- XXII** – licença;
- XXIII** – limite de profundidade da edificação;
- XXIV** – logradouro público;
- XXV** – lote;
- XXVI** – loteamento;
- XXVII** – parcelamento da terra;
- XXVIII** – pátio;
- XXIX** – pavimento;
- XXX** – taxa de ocupação;
- XXXI** – testada do lote;
- XXXII** – unidade residencial;
- XXXIV** – vila.

Art. 10 – Para fins de aplicação da presente Lei, o território do Município será dividido em áreas, não necessariamente contínuas, e que serão delimitadas no mapa “Divisão do Território Municipal”, e que fará parte integrante e essencial da presente Lei.

Parágrafo Único – As áreas a que se refere o “caput deste artigo, serão as seguintes:

- a) área comprometida com a Ocupação Urbana;
- b) área de Ocupação Progressiva;
- c) áreas de Sítios;
- d) área de Proteção Ambiental e a Paisagem Natural;
- e) área Rural.

Art. 11 – A área comprometida com a Ocupação Urbana é aquela na qual a terra já foi parcelada para fins urbanos, embora nem todos os parcelamentos estejam necessariamente ocupados.

Art. 12 – A área de Ocupação Progressiva, adjacente a área comprometida com a Ocupação Urbana, caracteriza-se pela ausência de ocupação para fins urbanos.

Art. 13 – A área de Sítio caracteriza-se pela ausência de parcelamento para fins urbanos, encontrando-se ocupada por atividade agropecuária ou por sítios de recreio.

Art. 14 – A área de Proteção Ambiental e a Paisagem Natural são aquelas que por suas características de vegetação, topografia e recursos hídricos devem ser preservados.

Art. 15 – A área rural e aquela que assim vier a ser definida por Legislação Municipal própria.

Art. 16 – Para efeito desta Lei, a área comprometida com a Ocupação, subdivide-se em:

- a) setor de Preservação do Patrimônio Cultural;
- b) setor Comercial e de Serviços;
- c) setor Residencial;
- d) setor Industrial.

Art. 17 – O setor de Preservação do Patrimônio Cultural é constituído pelas áreas consideradas de interesse e protegidas pelos órgãos de preservação de nível Federal, Estadual e municipal.

Art. 18 – O licenciamento para obras de construção, demolição, acréscimos ou reformas de edificações em locais considerados dentro das áreas descritas no artigo 17, será concedido mediante prévia análise dos setores envolvidos, no aspecto Federal, Estadual ou Municipal no âmbito de suas respectivas competências, e demonstrado interesse.

Art. 19 – O setor Comercial e de Serviços subdivide-se em:

- a) Zona Central;
- b) Zona Periférica.

Art. 20 – O setor Residencial classifica-se em Zona Predominantemente Residencial Unifamiliar.

Art. 21 – Para efeito desta Lei, a área de Sítios subdivide-se em:

- a) Zonas de Sítios de Recreio, localizadas em áreas de interesse turístico e paisagístico, propícias para atividades de recreação e residência secundária;
- b) Zonas de Sítios de Produção Agrícola, em áreas com potencial para exploração agropecuária.

Art. 22 – A área de Produção Ambiental, e paisagem natural subdivide-se em :

- a) Zona Especial 1 – constituída pelas áreas da Maravilha localizada próxima ao Dirindi, e a Pedras das Flores na Serra do Capim neste Município;
- b) Zona Especial 2 – são aquelas áreas consideradas de preservação permanente nos termos do artigo 236 e incisos da Lei Orgânica Municipal;
- c) Zona Especial 3 – constituídas pelas áreas de mata e ou formas de vegetação que apresentem continuidade e pelas áreas com declividade superior a 25° (vinte e cinco graus) contíguas as áreas de mata;
- d) Zona Especial 4 – constituídas de áreas de proteção dos mananciais sem cobertura vegetal e com declividade inferior a 25° (vinte e cinco graus), oferecendo condições de ocupação.

Art. 23 – As áreas de Proteção de Manancial correspondem as bacias, a montante da captação dos rios que abastecem ou apresentem potencialidade para o abastecimento de água do Município.

Art. 24 – O parcelamento da terra far-se-á de acordo com o disposto nesta Lei, atendidas as prescrições pertinentes da Legislação Federal, Estadual e Municipal.

Art. 25 – Para efeito desta Lei, a testada mínima e a área mínima do lote constituem parâmetros a serem considerados no parcelamento do solo, seja de propriedade pública ou particular.

Art. 26 – Todo lote deverá ter testada para logradouro público.

Art. 27 – Será permitido o loteamento ou arruamento de iniciativa popular, e desmembramento em lotes com testada para logradouro público reconhecido e com as dimensões estabelecidas, em ambos os casos de acordo com a Lei em vigor.

Art. 28 – Para efeito desta Lei, a intensidade da ocupação e a disposição das edificações nos lotes, independentemente das demais exigências edilícias estabelecidas no Código Municipal de Obras e Edificações, são parâmetros o gabaritos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a superfície mínima da unidade imobiliária para prédios de

utilização coletiva, os afastamentos e o número de vagas, de acordo com o uso e o porte da edificação.

Art. 29 – As atividades classificadas como adequadas em uma zona não se sujeitam a outras exigências que não aquelas genericamente estabelecidas para todas as edificações desta zona, independentemente da finalidade, ou para funcionamento deste ramo de atividade, independente de sua localização.

Art. 30 – Os lotes de vila serão destinados exclusivamente para fins residenciais.

Art. 31 – Será admitido nas vilas, unidades residenciais geminadas e coladas nas divisas, respeitando-se as demais condições estabelecidas na presente Lei.

Art. 32 – O Município condicionará a concessão do alvará para a localização de estabelecimentos industriais a apresentação das licenças previstas em Lei, declarando não ter a requerente atividade poluidora ou nociva a saúde de seus empregados.

Art. 33 – A Administração Municipal poderá instituir Plano de Ocupação da Zona Industrial, visando o uso do solo para fins industriais e minimizar os impactos ambientais.

Art. 34 – O loteamento e o desmembramento de glebas incluídas nas zonas de uso industrial deverão ser objeto de projeto de urbanização obedecendo as diretrizes do Plano de Ocupação.

Art. 35 – Será obrigatoriamente precedida de consulta à Secretaria Municipal de Obras, a apresentação de projetos dos seguintes empreendimentos:

- a) parcelamentos ou empreendimentos em condomínios ou a eles assemelhados;
- b) conjuntos habitacionais de iniciativa de Companhia de Habitação Popular, Cooperativa Habitacional ou de outros agentes oficiais do Sistema Financeiro de Habitação;
- c) prédios de habitação coletiva com mais de 50 (cinquenta) unidades residenciais ou em terreno de área superior a 1 (um) hectare;
- d) autorização para o funcionamento de capelas mortuárias, cemitérios ou motéis.

Art. 36 – Será obrigatoriamente precedida de consulta à Secretaria Municipal de Obras a apresentação de projetos de qualquer natureza em área de Proteção de Manancial.

Art. 37 – Os interessados fornecerão em duas vias os elementos exigidos para a informação de consulta prévia.

Art. 38 – As restrições estabelecidas na presente Lei se aplicam tanto a localização de atividades em prédios já existentes, como em prédios especialmente construídos para tal fim.

Art. 39 – A ampliação ou alteração de atividades obriga as pessoas físicas ou jurídicas instaladas no Município a revalidarem o alvará de localização, com base nas exigências e restrições estabelecidas nas Legislações em vigor, à data de revalidação.

Art. 40 – As modificações na Legislação que venham a proibir ou estabelecer restrições adicionais à instalação de usos até então classificados como adequados ou tolerados em cada zona, não afetarão restritivamente as atividades que, na data de alteração, estiverem regulamente habilitadas para o funcionamento através de alvará de localização.

Parágrafo Único – O disposto deste artigo não se aplica aos imóveis que venham a permanecer desocupados por prazo superior a 6 (seis) meses, contados desde a data do protocolo do pedido de baixa e transferência do alvará até a data de novo pedido de licença de localização.

Art. 41 – Fica o Prefeito Municipal autorizado a editar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei o “Mapa de Divisão do Território Municipal”.

Art. 42 – Fica o Prefeito Municipal autorizado a realizar, por Decreto, as regulamentações necessárias ao exato cumprimento desta Lei.

Art. 43 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSE DO VALE DO RIO PRETO, Em 27 de novembro de 1991.

BIANOR MARTINS ESTEVES
Prefeito

MANOEL MALAGUTI DE SOUZA DOMINGUES
Chefe de Gabinete

MAURO CEZAR ESTEVES DA CUNHA
Procurador Jurídico

CARMINO CAPUTO
Secretário de Obras Públicas,
Urbanização e Transporte

Certifico que a presente Lei foi afixada no local de estilo, para sua respectiva publicidade.
Em, 27 de novembro de 1991.

Continuação da Lei nº 152 de 27 de novembro de 1991.

MANOEL MALAGUTI DE SOUZA DOMINGUES
Chefe de Gabinete