



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

AUTÓGRAFO N.º 94 /2023.

Institui as regras para o uso do solo no Município de Pindamonhangaba e dá outras providências

A Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, aprova a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica instituída a presente lei que estabelece as regras para o Uso do Solo do Município de Pindamonhangaba, atendendo ao art. 7º, inc. VI e ao Título IV – Capítulos I e III da Lei Complementar nº 66, de 06 de janeiro de 2022 – Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba, que regulamenta as diretrizes e ações das políticas setoriais, o macrozoneamento municipal, a ocupação do solo e os instrumentos urbanísticos correlatos.

Art. 2º É parte integrante desta Lei:

- I - Anexo I - Parâmetros de Uso do solo para a Macrozona Urbana;
- II - Anexo II - Parâmetro de Uso do solo para Macrozona Rural;
- III - Anexo III - Parâmetros de Incomodidade e Medidas Mitigadoras; e
- IV - Anexo IV - Glossário.

Art. 3º As disposições desta Lei deverão ser aplicadas:

- I - na emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- II - na concessão de Alvará de Localização de Usos e Atividades Urbanas (endereço de correspondência);
- III - na concessão de Alvarás de Construção, de Legalização, de Regularização, de Ampliação e de Adaptação;
- IV - na execução de Planos, Programas, Projetos, Obras e Serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- V - na urbanização de áreas; e
- VI – no Parcelamento do Solo.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

TÍTULO II DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 4º O uso de solo estabelecido para Pindamonhangaba se relaciona diretamente à divisão territorial definida pelo Zoneamento Municipal, instituído pelo Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba – Lei Complementar nº66/2022 e alterações posteriores.

§1º A Macrozona Urbana de Pindamonhangaba tem a seguinte divisão territorial:

- I - Zona de Estruturação Urbana (ZEU);
- II - Zona de Centralidade 1 (ZC 1);
- III - Zona de Centralidade 2 (ZC 2);
- IV - Zona de Ocupação Prioritária (ZOP);
- V - Zona de Ocupação Moderada (ZOM);
- VI - Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- VII - Zona de Ocupação Restrita (ZOR);
- VIII - Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);
- IX - Zona Estratégica e Ambiental (ZEA);
- X - Zona de Interesse Ambiental (ZIA);
- XI - Zona de Expansão Controlada 1 (ZEC 1); e
- XII - Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC 2).

§2º A Macrozona Rural de Pindamonhangaba tem a seguinte divisão territorial;

- I - Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- II - Zona Ambiental Sustentável (ZAS);
- III - Zona Agrícola e Ambiental (ZAA); e
- IV - Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA).

§3º A divisão territorial de Pindamonhangaba consta no Mapa 03 – Zoneamento do Município de Pindamonhangaba, da Lei Complementar nº 66/2022 (Plano Diretor Participativo) e alterações posteriores.

Art. 5º O uso do solo em Pindamonhangaba fica classificado em:

- I - Residencial (R) : destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e
- II – Não Residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

serviços, industriais, institucionais e aos demais usos ruais urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade, considerando as seguintes categorias:

a) **Compatível:** atividades compatíveis com o uso residencial e que não sejam perigosas, incômodas ou nocivas à vizinhança, com baixo nível de produção de ruídos, gases, poeiras ou interferências no tráfego;

b) **Tolerável:** atividades que possam conviver com o uso residencial, apesar de produzirem ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras ou interferências no tráfego, causando alguma incomodidade à vizinhança; e

c) **Incompatível:** atividades que não podem conviver com o uso residencial, devido aos níveis elevados de produção de ruídos, trepidações, exalação de gases, poeiras ou interferências no tráfego, causando incomodidade à vizinhança.

Art. 6º Ficam os usos Residenciais subdivididos em:

I – Unifamiliar (R1): Habitação permanente, caracterizada pela existência de uma única unidade no lote; e

II – Multifamiliar: caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:

a) **Horizontal (R2):** unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto e em regime condomínio edilício, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64; e

b) **Vertical (R3):** compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64.

Art. 7º Os usos Não Residenciais se subdividem em:

I – Comércio e Prestação de Serviços (CS):

a) **compatível (CS1):** atividades varejistas ou atacadistas de comércio ou serviços, vicinais e de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, não geradoras de níveis significativos de incomodidade, compatíveis com o uso residencial, com porte de até 500.00 m² de área construída;

b) **tolerável (CS2):** atividades atacadistas ou varejistas de médio e grande porte, de utilização rotineira ou não, destinados ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, com níveis toleráveis de incomodidade e impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

compatibilização com o uso residencial, com porte de até 1.500,00 m² de área construída; e

c) incompatível (CS3): atividades atacadistas ou varejista de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, destinados ao atendimento de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão da natureza das atividades desenvolvidas, porte e abrangência são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, podendo necessitar de áreas específicas para sua implantação ou mesmo confinamento, bem como análise especial dos órgãos competentes, com porte acima de 1.500,00 m² de área construída.

II - Industrial (I):

a) compatível (I1): atividades industriais de pequeno porte (que podem ser realizadas na própria residência do morador), compatível com o uso residencial, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes) e com baixo impacto ao sistema viário, com porte de até 100,00 m² de área construída;

b) tolerável (I2): atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental e passíveis de compatibilização com o uso residencial (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, etc, com porte de até 1.500,00 m² de área construída; e

c) incompatível (I3): Atividades industriais não compatíveis com o uso residencial, cujo funcionamento pode gerar o intenso fluxo de veículos e impactos mais significativos ao sistema viário, níveis mais severos de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), necessidade de áreas com características diferenciadas quanto à ocupação do lote, acesso e localização, podendo resultar, em alguns casos, na necessidade de avaliações prévias e estudos específicos de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, com porte acima de 1.500,00 m² de área construída.

III - Institucional / Comunitário (IC): Espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) destinadas às atividades de lazer e recreação, prática esportiva, atividades culturais e educacionais, religiosas, associativas, de assistência social e de saúde, podendo ser:

a) compatível (IC1): com porte de até 200,00m² de área construída;

b) tolerável (IC2): com porte de até 750,00m² de área construída; e

c) incompatível (IC3): com porte acima de 750,00m² de área construída.

IV – Extrativista / Agropecuário (EA): Usos rurais ou extrativistas diversificados. Fica estabelecido que as atividades extrativistas minerárias só serão permitidas na Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), da Macrozona Rural.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Art. 8º Os parâmetros de uso do solo estabelecidos para a Macrozona Urbana de Pindamonhangaba estão dispostos no Anexo I, por zona, considerando a seguinte classificação:

I - permitidos (P): são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação urbanística da zona e com o uso residencial; e

II - não permitidos (NP): são os usos ou atividades que por seu porte ou natureza, são nocivos, perigosos, incômodos e incompatíveis com a principal destinação urbanística da zona e com o uso residencial.

Art. 9º A classificação do uso do solo na Macrozona Urbana deverá observar:

I - sobrepõe-se aos parâmetros de uso do solo as restrições impostas pelos contratos de loteamentos averbados em cartório;

II - apenas no loteamento Cidade Nova ficam permitidas as atividades classificadas como Industrial Tolerável (I2);

III - o Uso Institucional será permitido em todas as zonas, desde que voltado para projetos de interesse público, a serem realizados pelos governos Municipal, Estadual e/ou Federal;

IV - na Zona Estratégica e Ambiental (ZEA) as atividades permitidas deverão seguir o Plano de Desenvolvimento específico para disciplinar o uso e ocupação do solo, em consonância com o Art. 86 da Lei Complementar nº 66/2022 e alterações posteriores;

V - nos imóveis situados na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) são permitidas atividades de apoio ao lazer, recreação e esportes compatíveis com a manutenção e recuperação ambiental e manifestado o interesse público;

VI - as empresas sem estabelecimento, independente da atividade econômica que exercem, poderão atuar em qualquer zona das Macrozonas Urbana e Rural, mediante o atendimento das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes à sua atividade e desde que o munícipe preencha a “Declaração de Endereço apenas para Correspondência” disponibilizada pelo Departamento da Receita e Fiscalização, na abertura da Inscrição Municipal.

Art. 10. Os lotes e glebas que possuírem testada para a Zona de Estruturação Urbana (ZEU), no que se refere ao uso do solo, deverão respeitar as seguintes regras:

I - quando a ZEU se sobrepõe à Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e à Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) deverão ser respeitadas as regras de uso definidas para a ZIA e para a ZDE, considerando que estas zonas apresentam objetivos específicos;

II - nas demais zonas urbanas, quando o imóvel se constituir como lote e apresentar testada para a





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ZEU, deverão ser considerados os parâmetros estabelecidos para esta zona;

III - nas demais zonas urbanas, quando o imóvel se constituir como gleba e apresentar testada para a ZEU, a aplicação dos parâmetros de uso deverá considerar uma faixa máxima, paralela à testada do imóvel, de 500,00m (quinhentos metros) de profundidade;

IV - as glebas integrantes da ZEU que tenham profundidade superior a 500,00m (quinhentos metros) deverão respeitar os parâmetros de uso do solo da seguinte forma:

a) a área conformada pela testada da gleba e por uma faixa paralela a esta com 500,00m (quinhentos metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso do solo definidos para Zona de Estruturação Urbana (ZEU); e

b) a área excedente ao disposto na alínea “a” deverá respeitar os parâmetros de uso do solo do zoneamento que incide nesta porção do imóvel.

Art. 11. Os parâmetros de uso do solo estabelecidos para a Macrozona Rural de Pindamonhangaba estão dispostos no Anexo II.

§1º Nos imóveis situados na Zona de Proteção Ambiental - ZPA ficam permitidas as seguintes atividades:

I - pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental;

II - lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo);

III - serviço de hospedagem;

IV - serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.);

V - usos compatíveis com a proteção ambiental e seguir rigorosamente os usos permitidos e definidos nos respectivos Planos de Manejo.

§2º Nos imóveis situados na Zona Ambiental Sustentável (ZAS) ficam permitidas as seguintes atividades:

I - produção rural: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;

II - usos industriais: permitido apenas para o beneficiamento de produtos naturais produzidos na propriedade rural (derivados de leite, doces, geleias, etc.);

III - casa de repouso para idosos e casa para recuperação de dependentes químicos;

IV - serviço de hospedagem;

V - serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.);

VI- prestação de serviços relacionados à saúde animal;

VII - comércio de apoio à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais estaduais,





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária.

§3º Nos imóveis situados na Zona Agrícola e Ambiental (ZAA) ficam permitidas as seguintes atividades:

I - produção rural: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;

II - usos industriais: permitido apenas para o beneficiamento de produtos naturais produzidos na propriedade rural (derivados de leite, doces, geleias, etc.);

III - casa de repouso para idosos e casa para recuperação de dependentes químicos;

IV - serviço de hospedagem;

V - serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.);

VI - prestação de serviços relacionados à saúde animal; e

VII - comércio de apoio à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e estaduais, incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária.

§3º Nos imóveis situados na Zona Agrícola e Ambiental (ZAA) ficam permitidas as seguintes atividades:

I - produção rural: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;

II - usos industriais: permitido apenas para o beneficiamento de produtos naturais produzidos na propriedade rural (derivados de leite, doces, geleias, etc.);

III - casa de repouso para idosos e casa para recuperação de dependentes químicos;

IV - serviço de hospedagem;

V - serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.);

VI - prestação de serviços relacionados à saúde animal; e

VII - comércio de apoio à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e estaduais, incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária.

§4º Nos imóveis situados na Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA) ficam permitidas Indústrias Extrativistas (seção B da tabela CNAE).

Art. 12. O enquadramento das atividades não residenciais (nR) tanto para a Macrozona Urbana quanto para a Macrozona Rural tem como base as atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou substituta.

§ 1º A classificação das atividades da categoria não residencial (nR) para a Macrozona Urbana e para a Macrozona Rural deverão ser estabelecidas por decreto municipal, nos moldes do que estabelece





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

esta lei, mediante acompanhamento da Comissão de Acompanhamento e do Núcleo Gestor da Lei de Uso do Solo.

§ 2º Fica estabelecido que o decreto municipal indicado no § 1º deste artigo estará sujeito à revisão, sempre que ocorrer atualização das alterações da CNAE, de acordo com o IBGE ou reclassificação conforme Resolução CGSIM e Portaria CVS (que disciplina, no âmbito do Sistema Estadual de Vigilância Sanitária - Sevisa, o licenciamento sanitário dos estabelecimentos de interesse da saúde e das fontes de radiação ionizante, e dá providências correlatas) ou outras que vierem a substituí-las, via decreto municipal, mediante acompanhamento da Comissão de Acompanhamento e do Núcleo Gestor da Lei de Uso do Solo.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS POR INCOMODIDADE

Art. 13. Os usos não residenciais (nR) deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos ao:

I - porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída da edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, requerer nova solicitação da Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Neste caso, a área construída a ser declarada pelo munícipe deverá ser apenas a área utilizada de fato pela atividade objeto de licenciamento;

II - poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

III - poluição atmosférica: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;

IV - geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

V - vibração: quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e

VI - periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

§ 1º A instalação de usos e atividades estará vinculada à adoção de medidas mitigadoras e da adequação da atividade aos parâmetros de incomodidade permitidos, conforme estabelece o Anexo III.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

§ 2º Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais, devendo-se sempre resguardar-se o uso residencial a partir da adoção das medidas mitigadoras.

§ 3º A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado.

§ 4º O enquadramento da incomodidade será realizado através de informações sobre o empreendimento, que serão fornecidas pelo empreendedor/proprietário no momento da solicitação da viabilidade/emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, considerando os parâmetros estabelecidos no caput deste artigo.

Art. 14. A classificação das atividades, quanto ao grau de risco, será estabelecida por decreto municipal, de acordo com Resolução CGSIM e Portaria CVS 1/2020 ou outras que vierem a substituí-las.

Parágrafo único. Serão respeitadas as disposições da Lei Federal nº 13.874/2019 (Lei de Liberdade Econômica) e alterações posteriores, bem como a Legislação Municipal, referente a esta legislação, que venha a ser instituída neste Município.

Art. 15. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo é um procedimento de ofício, que especifica as informações do imóvel quanto ao zoneamento e uso do solo municipal.

§1º O disposto na Certidão de Uso e Ocupação do Solo não implica em autorização para funcionamento/exercício de qualquer atividade, nem o reconhecimento por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do imóvel e de suas dimensões, onde também deverão ser consideradas restrições cartoriais, judiciais e contratuais referentes ao imóvel.

§2º No descumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, as atividades estarão sujeitas às sanções cabíveis, através de ação fiscalizatória, e passíveis do cancelamento da inscrição municipal e/ou alvará de funcionamento.

Art. 16. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de imóveis localizados na Macrozona Urbana e que possuam Inscrição Imobiliária, será emitida no formato digital, diretamente no sítio virtual da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba.

§1º As Certidões de Uso e Ocupação do Solo de imóveis localizados na Macrozona Rural, de Parcelamento do Solo Urbano, de Uso Não Conforme, de imóveis cadastrados no INCRA, de Estabelecimentos Comerciais/Industriais sem atividade econômica definida ou que não possuam Inscrição Imobiliária, deverão ser solicitadas através do protocolo digital na opção relativa a "Certidão de Diretrizes do Uso do Solo";

§2º Para emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo no formato digital, o munícipe deverá





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

informar Inscrição Imobiliária do imóvel e o(s) CNAE(s) pretendido(s) para a atividade, quando houver (especificamente para os usos não residenciais);

§3º Fica estabelecido prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da publicação da presente lei para regulamentação do disposto no caput deste artigo.

CAPÍTULO III

DA CONFORMIDADE E NÃO CONFORMIDADE

Art. 17. O uso do solo será definido como:

I - conforme: quando obedece a todas as características de uso estabelecidas para a zona onde está localizado o lote; e

II - não conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso para a zona onde está localizado o lote.

Art. 18. O uso não conforme será admitido desde que comprovada a existência e a regularidade da atividade e/ou edificação perante a Prefeitura, antes da vigência desta Lei, podendo sofrer alterações, mediante requerimento específico por parte do interessado, nos seguintes casos:

I - quando da atividade: fica obrigatória a elaboração e aprovação do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), para fins de mitigar eventuais incômodos ao entorno; e

II - quando da edificação: que poderá ser ampliada em até 50% (cinquenta por cento) da área construída indicada no Habite-se expedido pela Prefeitura, devendo o projeto ser submetido ao licenciamento municipal e respeitar os parâmetros de ocupação do solo estabelecido pelo Plano Diretor de Pindamonhangaba, além da obrigatoriedade de elaboração e aprovação do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), para fins de mitigar eventuais incômodos ao entorno.

Art. 19. A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Os processos de licenciamento das atividades, protocolados até a data de vigência desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

análise integral de acordo com suas disposições.

Art. 21. O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 22. Ficam revogadas expressamente todas as disposições em contrário a esta lei, em especial a Lei Complementar nº 7 de 13 de fevereiro de 2008 e suas alterações posteriores (Lei Complementar nº 47 de 16 de dezembro de 2014).

Art. 23. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Pindamonhangaba, 19 de setembro de 2023.

Vereador Norberto Moraes
Presidente

Vereador José Carlos Gomes - Cal
1º Vice-Presidente

Vereador Rogério Ramos
2º Vice-Presidente

Vereador Marco Mayor
1º Secretário

Vereador Herivelto dos Santos Moraes – Herivelto Vela
2º Secretário

eas/DL

Projeto de Lei Complementar nº 05/2023



