

### PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA ESTADO DE SÃO PAULO

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 76, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

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

Dr. Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

#### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica instituída a presente lei que estabeleça 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 - Parâmetros de Uso do solo para a 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 Regularização, 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.

#### TÍTULO II DO USO DO SOLO CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 4º O uso do solo estabelecido para Pindamonhangaba se relaciona diretamente à divisão territorial definida pelo Zoneamento Municipal, instituído pelo Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba – Lei Complementar nº 66/2022 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 Privilegiada (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 Interação 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 serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e 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, causando alguma incomodidade à vizinhança; e  
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, exalações de gases, poeiras ou interferência 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 com níveis de isolamento e confinamento em regime de condomínio edilício, segundo 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 solo a forma de unidades isoladas em unidades, destinadas a fins residenciais, segundo 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 atacatistas 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 500,00m<sup>2</sup> de área construída;  
b) tolerável (CS2): atividades atacatistas 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 compatibilização com o uso residencial, com porte de até 1.500,00m<sup>2</sup> de área construída; e  
c) incompatível (CS3): atividades atacatistas ou varejistas 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 1.500,00m<sup>2</sup> 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 impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de compatibilização com o uso residencial, com porte de até 1.500,00m<sup>2</sup> de área construída; e  
b) tolerável (I2): atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (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 1.500,00m<sup>2</sup> 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 elevados 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 áreas de contenção e mitigação de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, com porte acima de 1.500,00m<sup>2</sup> de área construída.  
III - Institucional / Comunitário (IC): Espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) que sejam utilizadas para fins 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 200,00m<sup>2</sup> de área construída;  
b) tolerável (IC2): com porte de até 750,00m<sup>2</sup> de área construída; e  
c) incompatível (IC3): com porte acima de 750,00m<sup>2</sup> de área construída.  
IV - Extrativista / Agropecuário (EA): Usos rurais (uso extrativista de produtos florestais e uso agropecuário de áreas rurais). As atividades extrativistas minerárias só serão permitidas na Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), da Macrozona Rural.

#### PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA PUBLICIDADE DOS PROCESSOS DE LICITAÇÃO

#### \*\*\*AVISO DE LICITAÇÃO\*\*\*

Encontram-se abertos no Depto. de Licitações e Contratos nº 144, Bairro Alto do Cardoso.

#### PREGÃO ELETRÔNICO 172/2023 (PMP 17343/2023)

Para Licitação de compra de materiais e serviços de limpeza e conservação de áreas.

PREGÃO ELETRÔNICO REGISTRO DE PREÇOS 053/2023 (PMP 3293/2023)

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 sua 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 as seguintes atividades de apoio ao lazer, recreação e esportes compatíveis com a manutenção e recuperação ambiental e manifesto o interesse público;  
VI - as empresas sem estabelecimento, independente da atividade econômica que exercem, podendo 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 município preencha a "Declaração de Endereço apenas para Correspondência" disponibilizada pelo Departamento de Planejamento e Fiscalização, na abertura da Inscrição Municipal.

Art. 10. Os lotes e glebas que possuem testada para a Zona de Estruturação Urbana (ZEU), no que se refere ao uso do solo, deverão respeitar o seguinte padrão:  
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 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 deverão 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 I.  
§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 Nas atividades situadas 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 e rodovias 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 rodovias estaduais, incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária.  
§4º 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 rodovias estaduais, incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária.

Art. 12. O enquadramento das atividades não residenciais (nR) dentro da Macrozona Urbana quanto ao Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba deve ser feito com base nas 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 esta lei, mediante acompanhamento da Comissão de Acompanhamento e do Núcleo Gestor 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 não tenham o mesmo nível de atuação ou abrangência) da Secretaria de Governo e Serviços Públicos pelo sistema de Vigilância Sanitária – Svisa, 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.

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 o seu devido 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 poderá ser menor que a área total 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 limite admissível para o meio ambiente e saúde pública;  
IV - geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento de veículos e do tráfego de pedestres em função da 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 - poluição sonora e atmosférica: 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 inflamáveis.

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 O 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 site virtual da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba.  
§1º As Certidões de Uso e Ocupação do Solo de imóveis localizados na Macrozona Rural, 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 Direitos do Uso do Solo".  
§2º Para emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo no formato digital, o município deverá inscribir 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 o prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da publicação da presente lei para regulamentação do disposto no caput deste artigo.

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 obedece 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 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, 11 de outubro de 2023.

Dr. Isael Domingues  
Prefeito Municipal

Marcela Franco Moreira Dias  
Secretária de Obras e Planejamento  
Registrada e publicada na Secretaria de Negócios Jurídicos em 11 de outubro de 2023.

Anderson Plínio da Silva Alves  
Secretário de Negócios Jurídicos

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

ZONA	RESIDENCIAL			COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL / COMUNITÁRIO (7)		EXTRATIVISTA / AGROPECUÁRIO (10)				
	UNIFAMILIAR R1	MULTIFAMILIAR R2	MULTIFAMILIAR R3	COMPATÍVEL CS1	TOLERÁVEL CS2	INCOMPATÍVEL CS3	COMPATÍVEL I1	TOLERÁVEL I2	INCOMPATÍVEL I3	COMPATÍVEL IC1		TOLERÁVEL IC2	INCOMPATÍVEL IC3		
	ZEU (1) (2) (3) (4) (5)	ZCI (3) (4) (5)	ZC2 (3)(4) (5)	ZOP (3) (4) (5) (6)	ZOM (3)(4) (5)	ZOC (5)	ZOR (5)	ZDE (2) (5)	ZEA (4)	ZIA (2) (5)		ZEC1 (5)	ZEC2 (5)		
URBANA	P	P	P	P	P	P	P	P	NP	P	P	P	P	P	P
	P	NP	P	P	P	P	P	P	NP	P	P	P	P	NP	P
	P	NP	P	P	P	P	P	P	NP	P	P	P	P	P	P
	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	P	P	P	P	NP	P
	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	P	P	P	P	NP	P
	P	NP	NP	NP	P	P	P	P	P	P	NP	NP	NP	NP	P
	VIDE NOTA 8														
	VIDE NOTA 9														
	NP	NP	NP	P	P	P	P	P	P	P	NP	NP	NP	P	P
	P	P	NP	P	P	NP	P	NP	NP	P	P	P	P	P	P

USOS: Permitted (P); sem restrições; Não Permitted (NP): uso proibido.

- Notas:  
(1) Consideram-se como integrantes da Zona de Estruturação Urbana (ZEU) os lotes com testadas voltadas à via definidora da zona.  
(2) Os lotes e glebas com testada para a ZEU, sobrepostos a Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), deverão respeitar as regras de uso definidas para a ZIA e para a ZDE, considerando que estas zonas apresentam objetivos específicos;  
(3) Nas demais zonas urbanas, quando o imóvel se constituir como lote e apresentar testada para a ZEU, deverão ser considerados os parâmetros estabelecidos para esta zona;  
(4) 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. As glebas integrantes da ZEU que tenham profundidade superior a 500,00m (quinhentos metros) deverão respeitar os parâmetros de uso do solo, conforme inciso I deste artigo.  
(5) Sobrepuê-se aos parâmetros de uso do solo as restrições impostas pelos contratos de loteamentos averbados em cartório.  
(6) Apenas no loteamento Cidade Nova ficam permitidas as atividades classificadas como Industrial Tolerável (I2).  
(7) 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, e estiverem localizados em áreas públicas institucionais.  
(8) 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.  
(9) 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 manifesto o interesse público.  
(10) Indústrias Extrativistas (seção B da tabela CNAE) só serão permitidas na Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), da Macrozona Rural.

#### ANEXO II - PARÂMETROS DE USO DO SOLO PARA A MACROZONA RURAL

ZONA	ATIVIDADES PERMITIDAS
ZPA (1)	• Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental • Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo) • Serviço de hospedagem
ZAS (2)	• Serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.) • Produção rural: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura, de acordo com as atividades estabelecidas no Seção A da tabela CNAE
ZAA (2)	• Usos industriais: permitido apenas para o beneficiamento de produtos naturais produzidos na propriedade rural (derivados de leite, doces, geleias, etc.). • Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos • Serviço de hospedagem
ZMRA (2)	• Apenas Indústrias Extrativistas, conforme atividades estabelecidas pela Seção B da tabela CNAE

Notas:  
(1) Na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) os usos devem ser compatíveis com a proteção ambiental e seguir rigorosamente os usos permitidos e definidos nos respectivos Planos de Manejo.  
(2) Os usos extrativista e agropecuário deverão ser classificados conforme a tabela CNAE, obedecendo às restrições para suas categorias na porção urbana e rural do município.

#### ANEXO III - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Incomodidade	Compatível (CS1, II e IC1)	Tolerável (CS2, I2 e IC2)	Incompatível (CS3, I3 e IC3)	Medidas Mitigadoras
Porte do empreendimento	CS1: até 500,00m <sup>2</sup> de área construída I1: até 100,00m <sup>2</sup> de área construída	CS2: Até 1.500,00m <sup>2</sup> de área construída I2: Até 1.500,00m <sup>2</sup> de área construída	CS3: acima de 1.500,00m <sup>2</sup> de área construída I3: acima de 1.500,00m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as atividades constantes no art. 134 da Lei Complementar nº 66/2022 (Plano Diretor Participativo). • Residenciais, que possam mais de 150 unidades habitacionais ou com área igual ou superior a 10.000 m <sup>2</sup> .

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 o seu devido 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 poderá ser menor que a área total 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 limite admissível para o meio ambiente e saúde pública;  
IV - geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento de veículos e do tráfego de pedestres em função da 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 - poluição sonora e atmosférica: 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 inflamáveis.

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 O 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 site virtual da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba.  
§1º As Certidões de Uso e Ocupação do Solo de imóveis localizados na Macrozona Rural, 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 Direitos do Uso do Solo".  
§2º Para emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo no formato digital, o município deverá inscribir 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 o prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da publicação da presente lei para regulamentação do disposto no caput deste artigo.

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 obedece 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.

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 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, 11 de outubro de 2023.

Dr. Isael Domingues  
Prefeito Municipal

Marcela Franco Moreira Dias  
Secretária de Obras e Planejamento  
Registrada e publicada na Secretaria de Negócios Jurídicos em 11 de outubro de 2023.

Anderson Plínio da Silva Alves  
Secretário de Negócios Jurídicos

Incomodidade	Compatível (CS1, II e IC1)	Tolerável (CS2, I2 e IC2)	Incompatível (CS3, I3 e IC3)	Medidas Mitigadoras
				escolhendo-se o critério mais restritivo • Parcelamentos do solo que resultem em mais de 150 lotes para fins urbanos, localizados das ZEC 1 e ZEC 2 • Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 150 pessoas Qualquer atividades de comércio e serviços com área de terreno superior a 5.000 m <sup>2</sup> , ou atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando incomodidade à vizinhança • Empreendimento que agrupe atividades de comércio varejista e quaisquer outras atividades de comércio, atacado com área construída de 10.000,00m <sup>2</sup> ou superior;

Incomodidade	Compatível (CS1, II e IC1)	Tolerável (CS2, I2 e IC2)	Incompatível (CS3, I3 e IC3)	Medidas Mitigadoras
				• Indústrias ou loteamentos com fins industriais de qualquer área; • A