



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
GABINETE DO PREFEITO

REPUBLICADA POR ERRO MAETRIAL
DECRETO Nº 3.728 DE 15 DE SETEMBRO DE 2023.

Regulamenta a Lei Municipal nº 152, de 27 de novembro de 1991, que Institui o Zoneamento do Uso do Solo do Município de São José do Vale do Rio Preto e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO, usando de suas atribuições legais,P

Considerando o artigo 42, da Lei Municipal nº 152, de 27 de novembro de 1991;

Considerando constantes requerimentos de aprovação de projetos para construção, legalização e regularização de obras que se encontram no território do Município de São José do Vale do Rio Preto;

Considerando o Artigo 83, XVI da Lei Orgânica Municipal, c/c artigo 80 da Lei Complementar nº 46/2013, em especial o Processo Administrativo nº 06442/2022,

D E C R E T A

TÍTULO I
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Este Decreto regulamenta a Lei Municipal nº 152, de 27 de novembro de 1991, que institui o Zoneamento do Uso do Solo do Município de São José do Vale do Rio Preto.

Art. 2º. O Secretário Municipal de Planejamento e Gestão é o responsável pela análise e emissão de declaração das zonas ou áreas, observando o disposto na Lei Municipal nº 152, de 27 de novembro de 1991 e demais normas legais vigentes.

Art. 3º. O território municipal é dividido em zona urbana e zona rural, para fins urbanísticos e tributários.

Art. 4º. As zonas urbanas no Município de São José do Vale do Rio Preto, são aquelas definidas nos Anexos deste Decreto ou outras definidas em leis próprias e a zona rural, o território não compreendido nas zonas urbanas.

Art. 5º. O zoneamento do uso e ocupação do solo visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais no território do município de São José do Vale do Rio Preto, bem como garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, tendo por objetivo implantar atividades e usos diferenciados entre si, complementares em toda jurisdição municipal, compatibilizando-se com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O território rural é aquele não compreendido no Zoneamento Urbano e descrito na Lei do Plano Diretor Municipal por meio do Macrozoneamento Municipal.

Art. 6º. Este Decreto tem como objetivos:

I – Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II – Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas; evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

III – Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 7º. O Para fins deste Decreto, ficam utilizadas as seguintes definições:

I – Zoneamento Urbano é, portanto, o processo de orientação, distribuição, disciplinamento e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo nas áreas urbanizadas, bem como das relações entre espaços edificados ou não, visando garantir o equilíbrio espacial quanto à densidade demográfica, aos espaços públicos, à ordenação das atividades urbanas e à preservação ambiental;

II – O Uso e Ocupação do Solo Urbano está amparado nas Leis Federais nº6.766/1979 - Parcelamento do Solo Urbano e suas atualizações, nº 9.785/1999, nº 10.932/2004, nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, nº 11.445/2007 - Saneamento Básico, nº 12.651/2012 -Código Florestal Brasileiro e Resoluções do CONAMA, legislações, normatizações, regulamentações municipais, estaduais e federais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

Art. 8º. A organização do espaço urbano municipal é definida por meio de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

Parágrafo único. São partes integrantes deste Decreto os seguintes anexos:

I – Mapa Geral do Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrantes;

II – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 1;

III – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 2;

IV – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 3;

V – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 4;

VI – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 5;

VII – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 6;

VIII – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 7;

IX – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 8;

X – Zoneamento Urbano de São José do Vale do Rio Preto – Quadrante 9;

XI – Macrozoneamento Municipal;

XII – Mapas Detalhados de Zoneamento Urbano da Sede de São José do Vale do Rio Preto e do Distrito do Pião;

1 – Perímetros Urbanos;

2 – Perímetro Urbano – Sede;

3 – Perímetro Urbano – Distrito do Pião;

4 – Perímetro Urbano – Área Industrial;

XIII – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZR1);

XIV – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZR2);

XV – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZEIS);



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

-
- XVI** – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZCS);
 - XVII** – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZI1);
 - XVIII** – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZI2);
 - XIX** - Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZCA);
 - XX** - Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano (ZRCPA);
 - XXI** - Tabela de Vagas para Estacionamento;
 - XXII** - Tabela de Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição;
 - XXIII** - Tabela de Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição;
 - XXIV** - Glossário;

SEÇÃO ÚNICA DOS OBJETIVOS

Art. 9º. O presente Decreto tem os seguintes objetivos:

- I** – Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;
- II** – Promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos e paisagísticos, naturais ou culturais, próprios da região, da Sede e do Distrito do Município;
- III** – Disciplinar e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;
- IV** – Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- V** – Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas para as presentes e futuras gerações.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 10. Para fins deste Decreto, são adotadas as seguintes definições:

- I** – ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II** – ALINHAMENTO PREDIAL -Área divisória entre o lote e o passeio público;
- III** – ALVARÁ -Documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- IV** – ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo urbano por loteamento;
- V** – ÁREA “NON AEDIFICANDI” - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- VI** – ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO - Área destinada à habitação de interesse social ou a fins culturais, esportivos, educacionais, da saúde, da assistência social, recreativos, administrativos ou institucionais, entre outros;
- VII** – ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

VIII – ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Município, os fundos de vales e as reservas florestais, em conformidade com o que dispõe a lei nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro;

IX – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - É a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

X – ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

XI – ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

XII – ÁREA TOTAL - Área abrangida por qualquer modalidade de parcelamento de solo de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;

XIII – ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços de uso público, interesse público, fundo de vale demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

XIV – ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

XV – CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XVI – CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XVII – DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XVIII – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, assistência social, segurança e similares;

XIX – EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XX – ESPAÇO DE USO PÚBLICO - Praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial da população, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

XXI – FUNDO DO LOTE - Divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de menor hierarquia;

XXII – FUNDO DE VALE - Área não edificável localizada entre um curso d'água e uma via marginal, respeitada a área de preservação permanente (APP).

XXIII – GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIV – LOGRADOURO PÚBLICO - Área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população destinada às vias de circulação e espaços de uso público;

XXV – LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI – LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a urbanização, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVII – LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

XXVIII – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - Subdivisão de gleba sob a forma de qualquer modalidade (loteamento, condomínio fechado, desdobro ou desmembramento e remembramento);

XXIX – PASSEIO OU CALÇADA - Parte do logradouro público ou da via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXX – PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XXXI – PISTA DE ROLAMENTO - Parte da via de circulação destinada ao tráfego de veículos;

XXXII – QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXXIII – REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XXXIV – REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXV – RESERVA LEGAL -área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos da legislação federal, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

XXXVI – SERVIDÃO DE PASSAGEM - Direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público;

XXXVII – VIA DE CIRCULAÇÃO - Avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas, caminhos de uso público;

XXXVIII – ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

XXXIX – ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - Representada por aglomerações urbanas das comunidades rurais isoladas, objeto de regularização fundiária.

SEÇÃO II DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art.11. Para efeitos deste Decreto, ficam definidos os seguintes usos:

I – USO HABITACIONAL - resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

- a.** H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - destina-se a edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
- b.** H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR - destina-se a edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- c.** H3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE - destinam-se a mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- d.** H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - destina-se a implantação de Programas Habitacionais por entidades promotoras, empresas sob controle



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social no termos da Legislação Federal;

- e. H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA - destina-se a edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel).

II – USO SOCIAL E COMUNITÁRIO - Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

- a. E1 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO LOCAL - destina-se a atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial, campo de futebol e atividades similares;
- b. E2 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO MUNICIPAL - destina-se a atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, centro de eventos, teatro, cinema, museu, sede cultural, centro de recreação, piscina pública, ringue de patinação, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso, capela mortuária e atividades similares;
- c. E3 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO DE IMPACTO - destina-se a atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas a controle específico, exigindo EIV, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, cemitério, ossário, casa de detenção, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

III – USO COMERCIAL e de SERVIÇOS - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

- a. CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL -destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza seja não incômodas, não nocivas e não perigosas, nos termos do artigo 12, deste Decreto, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, posto de venda de pães, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de datilografia, digitação, manicuro, agência de serviços postais, bilhar, *snooker*, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, salão de beleza, jogos eletrônicos e atividades similares;
- b. CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE -destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços ao atendimento de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, entidades financeiras, joalheria, choperia,



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

- churrascaria, petiscaria, pizzaria, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, *serv-car*, super e hipermercados, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, estacionamento comercial, escritórios administrativos, escritório de comércio atacadista, edifícios de escritórios, centros comerciais, lojas de departamentos, sede de empresas, imobiliárias, estabelecimentos de ensino de cursos livres, clínicas, laboratórios de análises clínicas, radiológicas e fotográficas, lavanderia, pet shops e atividades similares;
- c. CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL -destina-se a atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços para atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem ruído excessivo, odores incômodos e tráfego de veículos pesados, necessitando de análise individual pelo Município, de tais atividades como: borracharia, oficina mecânica de veículos, serviços de lavagem de veículos, agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora, boates e casas de espetáculo;
 - d. CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO -destina-se a atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo EIV, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

IV – INDUSTRIAL - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

- a. I1 - INDÚSTRIA CASEIRA - destina-se a micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;
- b. I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA - destina-se a indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa tais como: a fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; fabricação de artigos de carpintaria e de estruturas, artigos para usos doméstico, industrial ou comercial, móveis e artefatos de madeira, bambu, vime, junco, ou palha trançada, exclui-se chapéus; fabricação de artefatos diversos de couros e peles, exclui-se calçados, artigos de vestuário e selaria; fabricação de produtos de perfumaria e velas; fabricação de artigos de material plástico diversos (fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios) e para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; recuperação de resíduos têxteis e fabricação de estopa, materiais para estofos, malharia, tecidos elásticos e artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; industrialização de produtos de origem animal ou de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

- c. I3 - INDÚSTRIA NOCIVA - destina-se a indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas tais como: aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; elaboração de vidro e cristal; elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; realização de acabamento de superfícies (jateamento); fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial ou galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico, galvanotécnico ou fundição; fabricação de material elétrico; fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras, excluindo-se serrarias; manufatura de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão impressos ou não, simples ou plastificados, sem a produção de papel, papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e condicionamento de pneumáticos, câmaras-de-ar e material para condicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exclui-se artigos de vestuário; fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla; fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; fabricação de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras animais e ceras vegetais em bruto, óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exclui-se refinação de produtos alimentares; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais ou de origem animal, artificiais e sintéticas, e de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos não processados em fiações e tecelagens; usinas de produção de concreto;
- d. I4 - INDÚSTRIA PERIGOSA - destina-se a indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; fabricação de material cerâmico e de cimento; beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão, metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial, galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de papel ou celulose; curtimento e outras preparações de couros e peles; produção de elementos químicos e produtos químicos



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos, excluindo-se produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de corantes e pigmentos; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes, inseticidas, germicidas e fungicidas; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia ou tintura; tingimento, estamparia e outros acabamentos em peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios: fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; usinas de produção de concreto asfáltico; fabricação de carvão vegetal, ativado e *cardiff*.

Parágrafo único. Nas alíneas “a” e “b” do inciso IV, será permitida a atividade de comércio dos produtos industrializados.

Art. 12. Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

I – Incômodos - as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.

II – Nocivos - atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.

III – Perigosos - aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

§1º. Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco, da seguinte forma:

I – As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 (dois vírgula cinco a três) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria;

II – As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice 2,0 (dois) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado; Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria;

III – As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um vírgula zero a um vírgula cinco) e caracterizam-se pela: Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;

IV – As atividades sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 (zero vírgula cinco) e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

§2º. O Anexo XII - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição e o Anexo XIII - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição contêm a relação de atividades industriais e seus respectivos índices de risco ambiental.

§3º. O risco ambiental também poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e possibilidade de prevenir seus efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis, considerando-se ainda a natureza e a quantidade de substâncias tóxicas, inflamáveis e/ou explosivas, quer como matéria prima, quer como produto acabado.

- a. o índice de risco ambiental atribuído à determinada atividade, de acordo com o Anexo XII e XIII deste Decreto, poderá ser minimizado quando se verificar que as condições específicas da atividade a ser licenciada, tais como porte e controle efetivo de risco ambiental, assim o permitirem;
- b. a alteração do valor de Índice de Risco Ambiental ocorrerá por análise criteriosa de cada caso e mediante parecer técnico de equipe multidisciplinar, retornando o mesmo ao seu valor inicial quando as características do empreendimento não mais justificarem tal alteração;
- c. o índice de risco ambiental de atividades industriais ou de prestação de serviços, não previstas nos índices de riscos ambientais que compõe o Anexo XXII e XXIII deste Decreto, será determinado mediante parecer técnico formulado por equipe multidisciplinar.

Art. 13. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 14. Não se concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por este Decreto, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente, em conformidade com os artigos 92 ao 95 da Lei do Plano Diretor Municipal e com os artigos 36 e 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 15. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Parágrafo único. A Resolução do CONAMA nº 237/1997 e suas atualizações e regulamentos correlatos posteriores tratam dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pelo Município.

Art. 16. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Art. 17. Os usos não relacionados deverão ser analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos.

Art. 18. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por este Decreto, ficam classificados em:

- I** – Usos permitidos;
- II** – Usos permissíveis;
- III** – Usos proibidos.

§1º. Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

§2º. Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, e quando observada a obrigatoriedade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em conformidade com os artigos 92 ao 95 da Lei Complementar nº 78, de 30 de dezembro de 2020, que Dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de São José do Vale do Rio Preto e com os artigos 36 e 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§3º. Usos proibidos serão vetados.

§2º. As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do potencial conflito, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

Art. 19. A anuência de vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

- I** – Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- II** – Dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- III** – Dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- IV** – A consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- V** – Não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- VI** – Não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VII** – Se qualquer um dos lotes vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será contada como de apenas um vizinho;
- VIII** – Se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
- IX** – Salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Município;
- X** – O Município, por meio de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO II

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 20. As áreas dos perímetros urbanos da Sede do Município e do Distrito do Pião, conforme os mapas de Zoneamento Urbano, Anexos I e II, partes integrantes deste Decreto, ficam subdivididas em Zonas que se classificam em:

- I** – Zona Residencial I e II (ZR1 e ZR2);
- II** – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- III** – Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- IV** – Zona Industrial (ZI e ZI2);
- V** – Zona de Controle Ambiental (ZCA);
- VI** – Zona de Recuperação, Conservação e Preservação Ambiental (ZRCPA);
- VII** – Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Parágrafo único. Nas áreas de produção agrícola deverão, quando possível, respeitar as orientações para sua exploração previstas na Seção I - Do Macrozoneamento Municipal, do Capítulo IV, Título II da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 17. As Zonas Residenciais (ZRs) - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores, sendo divididas em:

- I** – Zona Residencial I (ZR1) - destina-se a ocupação de baixa densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente;
- II** – Zona Residencial III (ZR2) - destina-se a ocupação de média a alta densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente.

Art. 21. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - é aquela identificada nos mapas de zoneamento urbano, reservada para fins específicos e sujeita a normas próprias, na qual toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Município, sendo destinada a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

Art. 22. A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica, considerando-se parâmetros de incomodidade e condições de infraestrutura dos empreendimentos.

Parágrafo único. Compreende os eixos comerciais que naturalmente apresentam vocação para a atividade de comércio e de serviço de pequeno a médio porte, ou seja, para atender às atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico pequenos a controlados, que impliquem em média concentração de pessoas e/ou veículos, geradoras de certo tráfego de veículos de carga e/ou até mesmo potencialmente incômodas, exigindo controle e disciplinamento.

Art. 23. A Zona Industrial (ZI) -compreende as áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico elevados, como comércio e serviços de grande porte e industrial e agroindustrial de pequeno, médio e grande porte. Encontra-se dividida conforme parâmetros de incomodidade, condições de infraestrutura e características dos empreendimentos, na seguinte forma:



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

I – Zona Industrial I (ZI1) - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção industrial de pequeno porte e de baixo impacto ambiental e antrópico, mas que representem ampliação do tráfego da área urbanizada;

II – Zona Industrial II (ZI2) - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção industrial de médio a grande porte, de impacto ambiental e antrópico controlados a elevados, além de geradoras de tráfego pesado na área urbanizada e potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.

Art. 24. A Zona de Controle Ambiental (ZCA) - compreende áreas que apresentam risco potencial, destinadas à preservação e ao controle da qualidade ambiental, tais como depósitos de resíduos, bota-fora, transbordos, depósito de entulhos, cemitérios, estações de tratamento de esgoto, emissários finais de sistemas de drenagem e áreas adjacentes, entre outras.

Art. 25. Zona de Recuperação, Conservação e Preservação Ambiental (ZRCPA) - compreende as áreas não parceláveis e não edificáveis, em conformidade com o Código Florestal Brasileiro - Lei Federal nº 12.651/2012 e suas atualizações que, na maioria das vezes, apresentam remanescentes de vegetação nativa que necessitam ser conservados e preservados, como segue:

I – As Áreas de Preservação Permanente (APPs) que, em conformidade com o Código Florestal Brasileiro, são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

II – As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, desde a borda da calha do leito regular (matas ciliares - ao longo dos cursos hídricos e fundos de vale, ao redor das nascentes e minas d'água);

III – As encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

IV – As bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100,00m (cem metros) em projeções horizontais;

V – No topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100,00m (cem metros) e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus), as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

VI – As áreas suscetíveis à erosão;

VII – Áreas mapeadas como de risco socioambiental.

§1º. Os remanescentes florestais são propícios à instalação de equipamentos de suporte a atividades de recreação e lazer (áreas verdes, parques urbanos lineares, centros de pesquisa e de educação ambiental), desde que públicos e preferencialmente sem edificação.

§2º. As áreas contempladas no caput deste artigo serão determinadas por meio da imagem georreferenciada e das curvas de nível, identificadas as declividades, os cursos hídricos e trechos com remanescentes de vegetação nativa.

§3º. Para esta Zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

I – Controlar a ocupação urbana, possibilitando apenas a implantação de atividades voltadas ao lazer e à recreação, desde que em declividades permitidas e respeitando as APPs;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

II – Recuperar e conservar o patrimônio natural, de modo a proporcionar maior qualidade de vida aos moradores das áreas urbanas, por meio do desenvolvimento e da implantação de plano de adequação e gestão ambiental;

III – Salvaguardar a integridade destas áreas e garantir a sua preservação permanente, mediante seu cadastramento, delimitação precisa e estímulos para a sua preservação;

IV – Promover a fiscalização rigorosa das propriedades dispostas nos arredores das APPs;

V – Desenvolver programas visando à educação ambiental;

VI – Estimular a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs), que são áreas conservadas voluntariamente por seus proprietários e averbadas em cartório.

Art. 26. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) - caracteriza-se pelas áreas contíguas ao perímetro urbano, identificadas como passíveis de urbanização futura, em respeito ao artigo 3º, da Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações, segundo a qual somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal, bem como em áreas que não sejam: terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; terrenos com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 27. O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

§1º. A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água e energia elétrica.

§2º. Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, porém que, pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos, não representem risco ambiental, risco à população ou conflitos urbanísticos, permitirão ao proprietário/responsável recorrer a pedido de análise para serem efetuadas mediante consulta ao setor responsável pela aprovação de projetos, desde que apresentado no ato, a anuência da vizinhança (EIV) aprovando a instalação da mesma.

§3º. Em caso de parecer favorável à permissão das atividades mencionadas no §2º, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) de valor jurídico, em que o proprietário/responsável pela empresa deverá assumir as responsabilidades por possíveis danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

SUBSEÇÃO ÚNICA DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APPs) SITUADAS EM AMBIENTE URBANO COM OCUPAÇÕES CONSOLIDADAS

Art. 28. Para os fins deste Decreto consideram-se ocupações consolidadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs) em ambiente urbano quaisquer intervenções autorizadas legalmente pelo poder público.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

§1º. Eventual nulidade da autorização que tenha respaldado a intervenção na APP situada em ambiente urbano retira o caráter de ocupação consolidada, ensejando a recuperação do ambiente degradado, sem prejuízo das medidas legais cabíveis.

§2º. Não será permitida a ampliação de intervenções consolidadas em APPs situadas em ambiente urbano.

§3º. É permitida exclusivamente a manutenção e a reforma das intervenções já existentes em APPs situadas em ambiente urbano.

§4º. O Município utilizar-se-á do direito de preempção, da desapropriação, bem como quaisquer instrumentos urbanísticos e administrativos que objetivem a recuperação ambiental das ocupações consolidadas em APPs situadas em ambiente urbano.

§5º. Excetuam-se do disposto no caput deste artigo as intervenções legalmente autorizadas, tais como aquelas excepcionais e conhecidas como de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental.

Art. 29. É proibida a canalização fechada de qualquer curso d'água, sendo autorizável a complementação da canalização de cursos d'água já parcialmente canalizados.

Parágrafo único. A canalização fechada do curso d'água será autorizada por meio de licenciamento ambiental que definirá, se necessário, a reserva de faixa não-edificável como dutovias, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 30. A existência de via pública autorizada sobre APP a descaracteriza para fins de preservação de faixa residual.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 31. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos Anexos III, IV, V, VI, VII, VIII, IX e X, onde são estabelecidos:

I – Área mínima do lote;

II – Coeficiente de aproveitamento;

III – Taxa de ocupação;

IV – Altura máxima e número de pavimentos;

V – Recuo mínimo frontal e afastamentos mínimos laterais e de fundos;

VI – Taxa de permeabilidade mínima;

VII – Testada mínima do lote.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO II DA ÁREA MÍNIMA DO LOTE

Art. 32. Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido nos Anexos XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX.

SEÇÃO III DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 33. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

I – Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do terreno;

II – Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;

III – Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;

IV – Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;

V – Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;

VI – Casa de máquinas, bombas e transformadores, geradores, reservatórios, medidores e centrais de condicionadores de ar ou de gás, calefação, instalações para aquecimento de água e para coleta e depósito de lixo;

VII – Ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

VIII – Sacadas privativas com profundidade de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que não vinculadas a dependências de serviço;

IX – Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada;

X – Áreas de circulação vertical (poço de elevadores, escadas, escadas de incêndio).

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 34. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I – Coeficiente de Aproveitamento mínimo - CA mín. - refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II – Coeficiente de Aproveitamento básico - CA básico - refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;

III – Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA máx. - refere-se ao índice construtivo permitido mediante a outorga onerosa do direito de construir, em conformidade com os artigos 61 e 62 da Lei do Plano Diretor Municipal.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 35. Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

I – Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

II – Pérgulas;

III – Marquises e beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);

IV – Sacadas privativas com profundidade de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V – Estacionamentos descobertos.

SEÇÃO V DA ALTURA MÁXIMA E DO NÚMERO DE PAVIMENTOS

Art. 36. A altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por zona e obedecerão ao disposto nos Anexos XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX.

I – A altura máxima (H) inclui todos os elementos construtivos da edificação situados a partir do nível do meio-fio do logradouro até a laje do último pavimento tipo e será medida a partir do ponto médio da testada do lote;

II – Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, casa de máquinas e bombas e reservatórios superiores não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;

III – O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;

IV – Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§1º. Em lotes de esquinas ou lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário poderá a seu critério optar pela testada a qual será aplicada as normas deste artigo.

§2º. A verticalização na Zona de Comércio e Serviços e na Zona Residencial 1, estabelecida pela altura máxima e número máximo de pavimentos nos Anexos XIII e XVI deste Decreto, fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário implantado pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária.

§3º. Nas Zonas mencionadas no parágrafo anterior, onde ainda não estiver implantado o sistema de esgotamento sanitário, o Coeficiente de Aproveitamento adotado será reduzido pela metade de seu valor, até a implantação do sistema pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

§4º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e aprovação de projetos.

SEÇÃO VI DO RECUO E DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

Art. 37. Recuo Mínimo- é a menor distância entre edificação e limite frontal do lote, ou seja, com o alinhamento predial.

Art. 38. Afastamento Mínimo Lateral e de Fundo - é a menor distância entre edificação e divisas (laterais e de fundo) do lote. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por zona e obedecerão ao disposto nos Anexos III, IV, V, VI, VII, VIII, IX e X.

Art. 39. Para a aplicação do recuo frontal, no caso de terrenos de esquina, a testada principal do lote será considerada como o lado com menor dimensão, exceto quando uma das faces do lote esteja voltado para via arterial ou coletora, nestas condições a testada do lote para aplicação do recuo frontal será a voltada para tais vias.

Art. 40. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 41. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitas as edificações.

Art. 42. Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, poderão ser dispensados os afastamentos laterais e de fundo, desde que sejam respeitados os demais índices urbanísticos constantes deste Decreto.

Art. 43. Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou $h/8$, onde "H" representa a altura total do edifício (do nível do passeio público até a última cobertura), prevalecendo a dimensão que for maior.

SEÇÃO VII DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 44. Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido nos Anexos XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO VIII DA TESTADA MÍNIMA DO LOTE

Art. 45. A testada mínima do lote é o índice que define a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, normalmente estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nos Anexos XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO

Art. 46. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderá ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 47. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com 6 (seis) ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I** – Área de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- II** – Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III** – Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

Art. 48. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços é obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo XI da presente Lei.

Art. 49. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente Lei e/ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 50. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo urbano diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Município.

Art. 51. A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), deve obedecer às seguintes condições:

- I** – Existência de rede de coleta de esgotos, de drenagem urbana, de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

II – Criação de via pública, que terá dimensão em conformidade com sua hierarquia e com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal, contornando todo o perímetro do terreno;

III – Construção das vias previstas na Lei do Sistema Viário do Município;

Art. 52. Na área urbana do Distrito do Pião e da Sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar EIV/RIV, aprovado pelo órgão competente de planejamento do Município, responsável pela aprovação de projetos, sem prejuízo das demais exigências deste Decreto.

Art. 53. Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

I – Façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;

II – Sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta e tratamento de esgotos sanitários e rede de abastecimento de água potável.

Art. 54. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Município, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 55. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido do Município e/ou terceiros pelo empreendedor, em conformidade com previsto na Lei Complementar nº 78, de 30 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de São José do Vale do Rio Preto LC 78/2020.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 56. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote, em dois ou mais lotes, destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro e remembramento.

Art. 57. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município ou de Expansão Urbana assim definidas em lei.

Art. 58. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Para fins de melhor aproveitamento da área, é admitida uma redução de até 3% (três por cento) das áreas e dimensões mínimas dos lotes fixados na Lei de Uso e Parcelamento do Solo Urbano, exceto nos lotes com 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 59. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 10.932/2004, Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro e Resolução do CONAMA nº 369/2006 e suas atualizações:

- I** – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II** – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III** – Em terrenos com declividade igual ou superior a 45° (quarenta e cinco), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** – Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V** – Em Zona de Recuperação, Conservação e Preservação Ambiental, assim definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI** – Em terrenos situados em áreas consideradas como reserva ecológica, de acordo com a Lei Federal nº 9.985/2000;
- VII** – Em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VIII** – Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção; nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica (APPs);
- IX** – Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas, bem como em área de manancial de abastecimento público;
- X** – Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- XI** – Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- XII** – Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XIII** – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Município ou quando legalmente exigido pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 60. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 61. As vias de circulação de qualquer modalidade de parcelamento deverão:

- I** – Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal;
- II** – Obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei Municipal do Sistema Viário; ser providas de praça de manobras, com passeio que possa conter círculo com diâmetro mínimo de 16,00m (dezesseis metros) na pista de rolamento quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento, estabelecida pela Lei Municipal do Sistema Viário;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

III – A declividade longitudinal de uma via deve procurar acompanhar, dentro do possível, a topografia local, entretanto, as normas técnicas pertinentes recomendam declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento).

§1º. Excepcionalmente, em ocupações consolidadas, as vias podem atingir a inclinação longitudinal máxima de 30% (trinta por cento), desde que os trechos não excedam a extensão de 60,00m (sessenta metros), de modo a permitir o acesso de veículos destinados à prestação de serviços essenciais, como ambulância e bombeiro.

§2º. Nos novos parcelamentos, de qualquer modalidade, será vedado interromper o prolongamento das diretrizes viárias e de arruamento previstas na Lei Municipal do Sistema Viário.

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ZONA URBANA

Art. 62. É admitida a implantação de condomínios fechados com controle de acesso para fins exclusivamente residenciais unifamiliares na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana.

§1º. A área passível de fechamento, com controle de acesso, deverá adequar-se às diretrizes da Lei do Sistema Viário Municipal quanto à continuidade de vias arteriais, coletoras ou de interesse do Município, bem com quanto ao gabarito das vias internas e da via de acesso ao loteamento.

§2º. O condomínio ou entidade concessionária deverá assumir os seguintes encargos perante o Município:

I – Manutenção e limpeza das vias internas e da via de acesso ao loteamento, bem como de outras áreas comuns do loteamento fechado;

II – Coleta e entrega dos resíduos sólidos ao serviço de limpeza pública nos locais que a Administração Municipal indicar, a partir do Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PMGRS), previamente aprovado pelo Município, segundo normas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no qual o loteamento será enquadrado na categoria de gerador doméstico de resíduos sólidos, em conformidade com o art. 13 da lei Federal nº 12.305/2010.

Art. 63. Nos condomínios fechados em Zona Urbana o tratamento urbanístico das divisas obedecerá às seguintes condições:

I – Quando uma divisa do loteamento fechado coincidir com um curso d'água, a via pública referida no inciso II do caput deste artigo será considerada como marginal de fundo de vale e guardará a distância mínima de APP exigida no Código Florestal Brasileiro em torno das nascentes e ao longo de cada uma de suas margens, sendo executada em conformidade com as condições estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal;

II – Quando o loteamento fechado a ser implantado for contíguo a outro loteamento fechado, deverá ser prevista entre eles e externamente ao primeiro uma faixa de terra composta pelos seguintes elementos, contados da divisa do primeiro:

a) Uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo parâmetros deste Decreto; uma via pública, que deverá ser implantada pelo parcelador e doada ao Município com a infraestrutura exigida na presente Lei, com, no mínimo, características de via local, respeitadas as hierarquias das vias e garantidas as diretrizes de continuidade do sistema viário existente, em conformidade com o disposto na Lei do Sistema Viário Municipal, para abertura de novas vias de circulação;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

b) Uma segunda faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo parâmetros deste Decreto.

III – O fechamento do loteamento nas divisas deverá ser feito com elemento construtivo que confira segurança aos transeuntes, do tipo gradil metálico, alambrado ou similar, alvenaria vazada ou maciça, até a altura máxima de 3,00m (três metros).

SEÇÃO III DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Art. 64. É admitida a constituição de loteamentos industriais e empresariais com acesso controlado na zona industrial do Município, obedecidas as seguintes condições:

I – As vias internas do condomínio deverão ter largura mínima em conformidade com o estabelecido na hierarquia das vias da Lei do Sistema Viário Municipal, sendo exigido, no mínimo, o padrão das vias locais;

II – As frações de terra correspondentes a cada unidade industrial (lotes mínimos) seguirão o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para cada zona específica;

III – Serão doadas ao Município áreas correspondentes a 5% (cinco por cento) da área bruta do loteamento para usos institucional, de acordo com os percentuais descritos nos incisos II do artigo 66 deste Decreto.

CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 65. O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I – As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:

a) Área institucional, para equipamentos comunitários ou urbanos (destinada a construção de edificações de serviços públicos, tais como centros municipais de educação infantil, escolas, postos de saúde, entre outros);

b) Área de uso público (destinada a implantação de espaços de lazer como praças, parques, academias ao ar livre, playgrounds, entre outros);

c) área de arruamento (destinada a implantação das vias públicas - caixas de ruas e avenidas, com passeios, canteiros, faixas carroçáveis e estacionamentos, entre outros, em conformidade com os tipos de via estabelecidos pela Lei Municipal do Sistema Viário).

II – O Município poderá exigir, complementarmente, reserva de faixa *non aedificandi* destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, redes de telefonia e de *internet* e gás canalizado.

Art. 66. As áreas públicas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos (10%) e a espaços de uso público- áreas verdes, praças e parques (10%) não serão inferiores a 20% (vinte por cento) da área bruta a ser parcelada e, em cada caso específico, serão determinadas pelo órgão competente de planejamento do Município:



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

I – A área destinada à implantação das vias de circulação do loteamento será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área bruta a ser parcelada;

II – A área destinada à implantação de equipamentos comunitários (institucional) no loteamento será de, no mínimo, 10% (dez por cento), exceto para loteamentos industriais/empresariais, cujo percentual destinado para a implantação de equipamentos comunitários, espaços de uso público e empresariais será de, no mínimo, 5% (cinco por cento);

III – A área destinada aos espaços de uso público (áreas verdes e de lazer) no loteamento será de, no mínimo, 10% (dez por cento);

IV – Deverá ser executada via marginal, obedecendo-se as características topográficas, de 15,00m (quinze metros) de largura, limitando-se a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, cursos hídricos (APPs), ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, em conformidade com o previsto na Lei do Sistema Viário Municipal, salvo disposição decorrente de estudos específicos;

VI – O arruamento deverá observar as determinações da legislação vigente, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local, assegurando a continuidade do sistema viário local;

VII – Na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, ou a Resolução do CONAMA nº 369/2006, as áreas de preservação permanente ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão dispostas em conformidade com o Código Florestal Brasileiro;

VIII – Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Município e do Estado do Rio de Janeiro;

§1º. A localização das áreas mencionadas nos incisos II e III deste artigo, será definida pelo Município, podendo tal localização ser contínua ou descontínua.

§2º. Os espaços livres de uso público, nas áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Município, a partir da aprovação do parcelamento.

§3º. Quando necessário, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, a autoridade municipal determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano.

§4º. Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo erosão, deslizamentos, assoreamento dos cursos hídricos e enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§5º. Nos casos de loteamento industrial e empresarial o Município irá exigir a reserva das áreas destinadas ao uso institucional no próprio local do empreendimento, já nos casos de loteamento fechado residencial, poderá o Município permitir que parte e/ou total das áreas institucionais e as áreas a serem reservadas ao uso público (com exceção dos arruamentos), seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aprovado pelo setor técnico, em lote urbano vazio ou edificado, com toda a infraestrutura implantada, que apresente valor equivalente a 10% (dez por cento) da avaliação financeira da gleba a ser loteada.

§6º. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

§7º. Após a aprovação, quando do registro do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para o Município, sem ônus para o Poder Público, as áreas destinadas ao uso público.

Art. 67. Todos os loteamentos, abertos ou fechados, deverão ser dotados, pelo loteador, obedecendo-se as características topográficas, no mínimo, de:

I – Estabelecimento do sistema viário do loteamento em conformidade com a Lei do Sistema Viário Municipal;

II – Demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata o Capítulo V, Das Garantias deste Decreto;

III – Demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

IV – Sistema de drenagem das águas pluviais composto por galerias, bocas de lobo, bueiros, poços de visita com fundo drenante e, quando necessário, de acordo com levantamentos e projetos aprovados pelo órgão responsável do Município, emissários finais;

V – Execução de obras complementares à contenção de erosão e deslizamentos de terra, quando necessárias;

VI – Pavimentação asfáltica ou alternativa (pedras ou blocos de concreto intertravados) das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo construção de guias, meios-fios e sarjetas, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes, pela Lei do Sistema Viário Municipal e pelo órgão municipal competente;

VII – Execução de, pelo menos, contrapiso do passeio público ecológico, em conformidade com o estabelecido para os passeios de cada tipo de via na Lei do Sistema Viário Municipal;

VIII – Sistema de abastecimento de água atendendo os dois lados das vias, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;

IX – Sistema de esgotamento sanitário, garantindo a adequada coleta, condução e tratamento dos efluentes, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;

X – Rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica, executada em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;

XI – Rede rebaixada de iluminação pública, adequada à coexistência com a arborização urbana, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;

XII – Paisagismo e arborização urbana das vias/canteiros e passeios em conformidade com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código Ambiental do Município;

XIII – Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno, proteção de encostas, implantação e/ou reconstituição de mata ciliar, sempre que necessário;

XIV – Recobrimento com grama dos lotes vazios ainda não comercializados pelo loteador para evitar que sedimentos sejam carreados para os passeios, vias e sistemas de drenagem urbana dos loteamentos urbanos;

XV – Guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade universal e com a Lei do Sistema Viário Municipal;

XVI – Sistema de identificação das vias;

XVII – Sinalização horizontal e vertical das vias e logradouros públicos em conformidade com o estabelecido pela Lei Federal nº 9.503/1997 - Código de Trânsito Brasileiro e suas atualizações, pelo Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito, do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) e pelo Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN).



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

§1º. O comprimento da quadra não poderá ser superior a 80,00m (oitenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pelo Município, atendendo as necessidades do sistema viário.

§2º. A arborização dos passeios e canteiros centrais das vias do loteamento, deverá ser implantada com densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio das árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos.

§3º. O tratamento paisagístico dos canteiros centrais e das faixas dos passeios ecológicos, com o devido plantio de grama e/ou vegetação rasteira, deverá ser realizado em conformidade com o estabelecido pela legislação vigente, bem como com o exigido pelo órgão municipal competente, aplicando-se a regulamentação prevista no inciso XIV, a todos os loteamentos existentes nas áreas urbanas do Município a partir da vigência deste Decreto.

§4º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§5º. Em condomínios fechados na Zona Urbana ou Zona de Expansão Urbana a entidade pública municipal competente e/ou concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamento previstas neste Decreto e, suplementarmente, custear e executar:

I – Sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação pertinente em vigor;

II – Sistema autônomo de coleta, tratamento e destinação final de esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação pertinente em vigor;

III – Pavimentação asfáltica ou alternativa (pedras ou blocos de concreto intertravados) e galerias de águas pluviais das vias internas do loteamento e da via de acesso ao mesmo, desde a via asfaltada existente mais próxima até o local de acesso desse loteamento, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Municipal.

§6º. A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

§7º. As áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§8º. Sempre que a topografia local favorecer e/ou que forem necessárias, deverão ser demarcadas ciclovias ou ciclofaixas nas ruas ou avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal.

§9º. Nos loteamentos para fins industriais, empresariais, chácaras e sítios de recreio a pavimentação asfáltica, a critério do Município, poderá ser substituída por outra forma de revestimento (pedras ou blocos de concreto intertravados).

Art. 68. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

§1º. O parcelador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Licença de parcelamento pela Municipalidade, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos.

§2º. Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado por memorial justificativo da alteração pretendida.

§3º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente e/ou à concessionária de serviços públicos a vistoria e o respectivo atestado de conclusão da obra ou serviço, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§4º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO FECHADO

Art. 69. Aplicam-se ao condomínio fechado os requisitos e procedimentos prescritos neste Decreto, incluindo os índices urbanísticos, além do que dispõe o Código de Obras e Edificações e demais Normas Legais vigentes.

Art. 70. O Município poderá limitar a área contínua total do condomínio fechado com a finalidade de preservar o sistema viário.

Art. 71. As áreas públicas totalizarão, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total bruto da avaliação financeira da gleba a ser loteada na ocasião da viabilidade do empreendimento.

§1º. Parte e/ou total da área destinada a implantação de equipamentos comunitários (área institucional) e espaços de uso público (áreas verdes, praças, parques) poderão localizar-se externamente à área fechada do condomínio e com frente para via pública, com todas as infraestruturas implantadas, desde que respeitado o percentual definido no *caput* deste artigo.

§2º. Em caso de permuta, o Município indicará em qual bairro o empreendedor deverá adquirir a área solicitada mediante avaliação financeira da gleba, em conformidade com o *caput* deste artigo.

Art. 72. A implantação do condomínio fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vales e prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário Municipal como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

Art. 73. Quando o condomínio fechado a ser implantado for contíguo a outro condomínio fechado, deverão ser respeitadas as exigências constantes do inciso II, do artigo 63 deste Decreto.

Art. 74. As dimensões de passeio e faixa de rolamento das vias internas ao condomínio fechado deverão obedecer à hierarquia das vias, bem como aos demais parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário Municipal, integrante deste PDM.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Art. 75. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do condomínio fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Município.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 76. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

I – Os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II – A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§1º. Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho.

§2º. Em casos de terrenos edificados anteriores à data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras e Edificações;

II – Cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

Art. 77. Para obter o parcelamento do solo urbano, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada por meio de Certidão do Registro de Imóveis ou demonstrar a posse e pacífica do imóvel, nos termos do Código Civil;

II – Certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

III – Duas cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) As divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas; localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;

b) Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

c) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

d) Planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo urbano que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

e) Quadro estatístico de áreas;

f) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Município.

IV – ART perante o CREA/RJ;

V – RRT perante o CAU/RJ;

VI – Memoriais descritivos de cada lote.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Art. 78. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências deste Decreto para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e/ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

SEÇÃO IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 79. Nos casos de remembramento, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada por meio de Certidões do Registro de Imóveis ou demonstrar a posse pacífica do imóvel, nos termos do Código Civil;

II – Certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;

III – Quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando à assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a)** As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b)** Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c)** Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d)** Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e)** Planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f)** Quadro estatístico de áreas;
- g)** Outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do Município.

IV – ART perante o CREA/RJ;

V – RRT perante o CAU/RJ;

VI – Memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

SEÇÃO I DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE E DAS DIRETRIZES GERAIS - PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 80. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel/gleba;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

II – Planta da cidade em escala 1:20.000 (um para vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (um mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

Art. 81. Será expedida certidão informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

- I** – Zona a que pertence a gleba;
- II** – Uso do solo;
- III** – Coeficiente de aproveitamento;
- IV** – Taxa de ocupação;
- V** – Área, testada e dimensões mínimas dos lotes;
- VI** – Recuo frontal;
- VII** – Afastamentos laterais e de fundos;
- VIII** – Número máximo de pavimentos;
- IX** – Altura máxima das edificações;
- X** – Largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- XI** – Infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

Parágrafo único. A certidão de que trata o caput deste artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 82. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado solicitará ao Município a expedição das DIRETRIZES GERAIS DE PARCELAMENTO, que definirão as condições para o parcelamento do solo urbano, apresentando para este fim, requerimento específico assinado pelo proprietário e/ou pelo seu representante legal, acompanhado dos documentos relacionados no artigo 80 deste Decreto, bem como dos seguintes elementos:

- I** – Comprovante de taxa de Diretrizes Gerais de Parcelamento;
- II** – Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
- III** – Certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- IV** – Certidão negativa da Fazenda Federal, Estadual e Municipal, relativas ao imóvel; certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- V** – Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e conta a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;
- VI** – Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VII** – Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VIII** – Levantamento planialtimétrico georreferenciado do imóvel apresentado em coordenadas UTM em SIRGAS 2000, na escala 1:2000 (um para dois mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a)** Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
 - b)** Área total da gleba a ser loteada;
 - c)** Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas formalmente de comum acordo com os proprietários das glebas confrontantes com aquela objeto do processo de parcelamento;
 - d)** Curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

e) Localização de nascentes, cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e à erosão, bosques e árvores frondosas;

f) Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos no local e adjacências, com as devidas distâncias da gleba a ser loteada;

g) Orientação magnética e verdadeira do norte, com as coordenadas geográficas oficiais; referência de nível;

h) Arruamento adjacente a todo perímetro da gleba, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

i) Localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

j) Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;

IX – Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Município.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 83. O órgão competente do Município, em conformidade com as instituições legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS DE LOTEAMENTO, as quais fixarão:

I – Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II – As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo urbano;

III – O traçado das vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário municipal relacionado ao loteamento pretendido, que deverão ter a continuidade garantida na gleba a lotear, bem como o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

IV – A classificação das vias do Sistema Viário Municipal que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia;

V – A localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao Município;

VI – As faixas sanitárias dos coletores principais de águas pluviais e da rede de esgotamento sanitário, quando existirem ou estiverem previstos;

VII – As áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias e ferrovias e áreas *non aedificandi*, se houver;

VIII – As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução;

IX – Demais elementos pertinentes e exigências legais que incidem sobre o projeto.

§1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário e/ou pelo seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto.

§2º. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais de Loteamento é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Município.

§3º. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

§4º. As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Município.

SEÇÃO II

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 84. Expedidas as Diretrizes Gerais de Loteamento, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO para a gleba, anexando para esse fim:

I – Licença ambiental prévia e/ou aprovação do INEA;

II – Certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA);

III – Projeto urbanístico do parcelamento do solo urbano, georreferenciado, para fins da aprovação prévia, apresentado por meio de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

c) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas: longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um para mil);

e) escala vertical 1:100 (um para cem);

f) transversal -escala 1:100 (um para cem);

g) localização de nascentes, cursos d'água, lagoas e represas, servidões de canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações e à erosão, bosques e árvores frondosas, faixas de segurança e de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, rodovias e ferrovias e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, e construções existentes;

h) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

i) orientação magnética e verdadeira do Norte, com as coordenadas geográficas oficiais;

j) mês e ano do levantamento topográfico;

k) referência de nível;

l) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

m) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

n) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

IV – QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS - em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) área total do imóvel a ser loteado;

b) área total do arruamento;

c) área total dos lotes e quadras;

d) área total das áreas públicas - vias de circulação, áreas verdes e equipamentos comunitários.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

V – PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em 3 (três) cópias impressas e 1 (uma) cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e de combate à erosão e deslizamentos, bem como de prevenção dos efeitos deletérios, sempre que necessário;

b) projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com projeto de captação, tratamento e reservação;

c) projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgotos;

d) projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta ou subterrânea de energia elétrica e de iluminação pública das vias;

e) projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, levando em consideração o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Gerais de Parcelamento;

f) projeto de pavimentação dos passeios ecológicos das vias de circulação do loteamento;

g) projeto completo de arborização de vias e logradouros públicos do loteamento;

h) projetos dos alambrados, passeios e de plantio de grama para proteção dos fundos de vale, quando for o caso;

i) projeto de sinalização horizontal e vertical básica das vias e logradouros públicos em conformidade com o estabelecido pela Lei Federal nº 9.503/1997 - Código de Trânsito Brasileiro e suas atualizações, pelo Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito, do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) e pelo Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN);

j) indicação do nome das vias do loteamento nos postes da rede de iluminação pública, em conformidade com o exigido pelo Município;

k) cartas de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;

l) Plano de Controle Ambiental (PCA) para atividades industriais e/ou outras ações de qualquer natureza que produzam ou possam produzir alteração adversa às características do meio ambiente, em conformidade com o previsto na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 237/1997 e da Secretaria de Estado do Ambiente (SEA) do Rio de Janeiro, laborado e a ser executado por profissionais habilitados, devidamente aprovado pelo INEA e órgão municipal competente.

VI – MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) denominação e descrição do loteamento contendo suas características;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações, além daquelas constantes da Certidão de Viabilidade do Loteamento, referidas nos artigos 31 e 32;

c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços de uso público já existentes no loteamento e adjacências e que serão implantados;

d) mapas e memoriais com descrição e quantificação de todas as vias de circulação do loteamento;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

e) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas porcentagens;

f) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

h) lotes destinados à habitação de interesse social ou ao Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FMDC), quando for o caso, de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal;

i) planta das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote do loteamento, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações.

VII – MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - especificando, entre outras, as seguintes condições:

a) os compromissos do loteador quanto à execução do ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO, bem como os prazos previstos para sua execução;

b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Município declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica ou alternativa (pedras ou blocos de concreto intertravados), drenagem de águas pluviais e rede de esgotamento sanitário, pavimentação de passeios ecológicos, arborização urbana e sinalização horizontal e vertical básica;

c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO;

d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

VIII – demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA e CAU.

SEÇÃO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 85. Recebidos todos os elementos do ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO descritos no art. 84 deste Decreto, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Município, no prazo de até 60 (sessenta) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º. Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º. O prazo máximo para apresentação das correções é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Art. 86. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Município publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.

Art. 87. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias impressas e 1 (uma) em mídia digital do PROJETO atualizado e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA e/ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença ambiental prévia de instalação do Instituto Ambiental do Rio de Janeiro (INEA).

§1º. Além da documentação descrita nos artigos 77 e 80 deste Decreto, o parcelador deverá juntar os seguintes documentos para a devida aprovação do Projeto de Loteamento:

- I** – Documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- II** – Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- III** – Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 3 (três) vias;
- IV** – Discriminação dos bens oferecidos como garantia de execução das obras de infraestrutura;
- V** – Comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

§2º. Todos os documentos e plantas, desde que dentro do seu prazo de validade, deverão ser assinados pelo proprietário ou pelo seu representante legal, bem como por profissional legalmente habilitado para o desenvolvimento dos projetos.

Art. 88. Uma vez cumpridas às exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Município, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I** – Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;
- II** – Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III** – Executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;
- IV** – Caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Município, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
- V** – Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
- I** – Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§1º. A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Município.

§2º. A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Art. 89. Assinado o termo de compromisso será aprovado o PROJETO DE LOTEAMENTO, publicado o DECRETO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, expedido o respectivo ALVARÁ DE LICENÇA para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, registrada a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente e publicado o DECRETO DE NOMEAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS do Município para a fiscalização dos serviços e obras.

§1º. No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento e os responsáveis técnicos do Município designados para a fiscalização dos serviços e obras.

§2º. Os responsáveis técnicos pela fiscalização emitirão, sempre que necessário, Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

§3º. Após a publicação do Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de máximo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

§4º. Após o recebimento do Alvará de Licença para parcelamento, o parcelador/empreendedor deverá solicitar a abertura do cadastro dos lotes junto ao Poder Público Municipal.

Art. 90. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Município a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 91. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§1º. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§2º. A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 92. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Município executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V DAS GARANTIAS

Art. 93. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano (loteamento aberto e fechado, desmembramento ou desdobro, remembramento), antes de sua aprovação, será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§1º. A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento e será previamente registrada antes da sua aprovação quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.

§2º. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos, com seus respectivos orçamentos.

§3º. Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento o Município indicará a garantia correspondente.

Art. 94. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano, o Município poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Art. 95. Para a liberação da caução de que tratam os artigos 93 e 94 deste Decreto, o parcelador deverá apresentar ao órgão municipal competente as certidões de conclusão das obras de infraestrutura emitidas pelas concessionárias e/ou agências municipais responsáveis.

Parágrafo único. Comprovada a conclusão das obras de infraestrutura referidas no *caput* deste artigo, o parcelador solicitará ao órgão municipal competente a liberação para edificação nos lotes do parcelamento.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO E DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 96. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§1º. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

Art. 97. Para os fins deste Decreto, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar como responsáveis técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculos, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Município.

§1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao seus respectivos órgãos e/ou entidades de classe.

§2º. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras aos profissionais ou empresas que as executarem.

§3º. O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 98. A infração a qualquer dispositivo deste Decreto acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações, a aplicação das seguintes sanções:

I – Embargo administrativo - determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições deste Decreto ou aos projetos aprovados;

II – Interdição - determina a proibição do uso do solo e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III – Multa - na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;

I – Cassação de alvará para parcelar.

Art. 99. Fica sujeito a embargo administrativo de obras e serviços, interdição, aplicação de multa pecuniária e cassação de alvará a todo àquele que, a partir da data de publicação deste Decreto, a qualquer tempo e modo:

I – Der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento - loteamento, desmembramento ou desdobro e remembramento- do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições deste Decreto, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;

II – Der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – Registrar qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano sem a aprovação dos órgãos competentes;

IV – Registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de vende de qualquer modalidade de parcelamento não aprovado.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO GABINETE DO PREFEITO

§1º. A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Município, de acordo com a gravidade da infração, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximirão o infrator das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

§3º. A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e/ou responsável da obra, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de parcelamento e construção no Município, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 100. Tão logo chegue ao conhecimento do Município a existência de qualquer modalidade de parcelamento construído ou em implantação sem autorização do Município, será emitida notificação ao proprietário e/ou responsável pela irregularidade para o devido embargo e pagamento de multa.

§1º. O proprietário e/ou responsável pelo parcelamento terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando neste período, proibida a continuação dos trabalhos.

§2º. Não cumpridas as exigências constantes da notificação referida no caput deste artigo será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 101. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 102. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral deste Decreto.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas neste Decreto, na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações ou outra que a substitua.

Art. 103. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano não regularmente aprovados pelo órgão competente do Município, em conformidade com este Decreto.

Art. 104. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 105. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do projeto de remembramento, desmembramento ou desdobro e remembramento será de 60 (sessenta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Município.

Art. 106. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de desmembramento, remembramento ou desdobro e remembramento será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 107. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

Parágrafo único. A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agrossilvipastoril em conformidade com legislação federal pertinente.

Art. 108. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com este Decreto.

Art. 109. As áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos, quando necessário, serão definidas através de edição de Decreto.

Art. 110. Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs) serão elaborados na forma prevista na Lei Complementar nº 78, de 30 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de São José do Vale do Rio Preto, em conformidade com seus artigos 92 ao 95 e com os artigos 36 e 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 111. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO, em 15 de setembro de 2023.

GILBERTO MARTINS ESTEVES
Prefeito

Alexandre Quintella Gama
Procurador Geral do Município

Bernard de Oliveira Casamasso
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

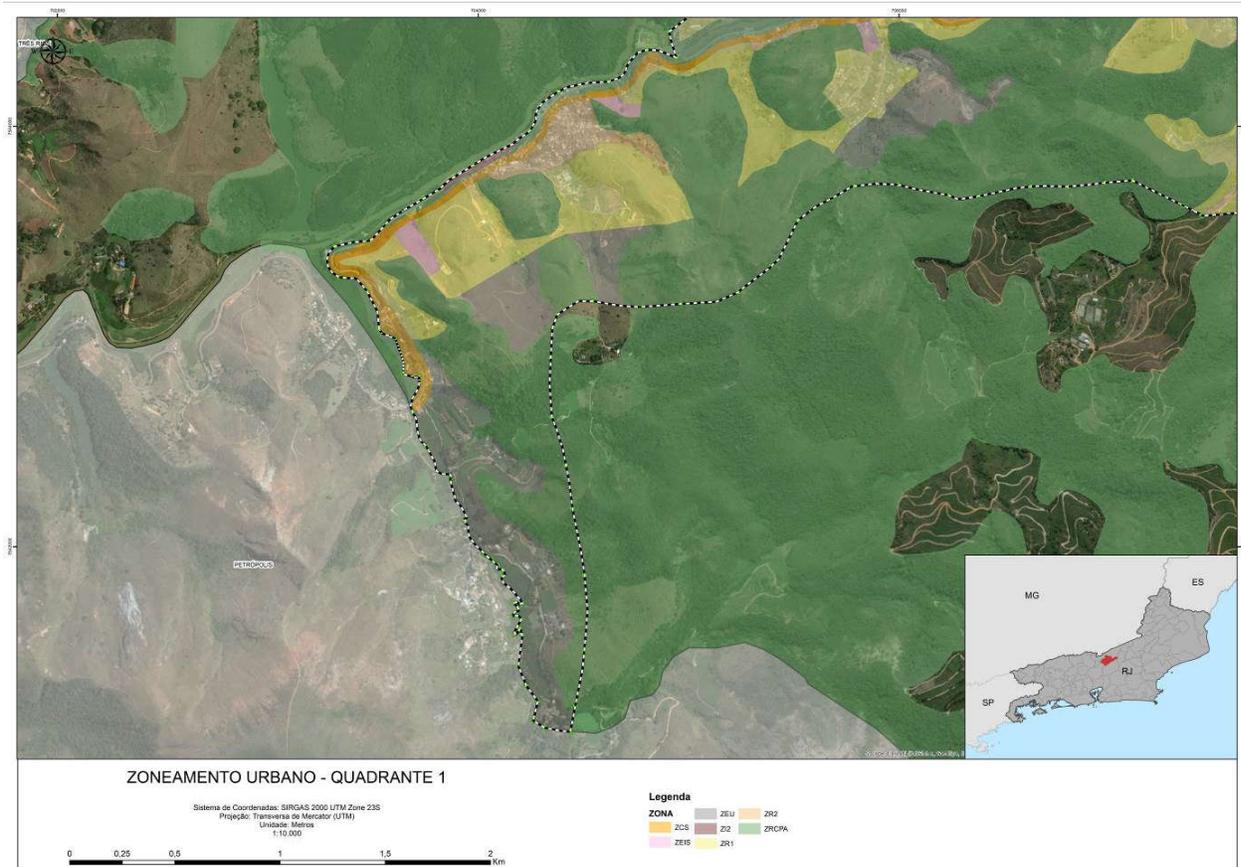


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II

ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 1



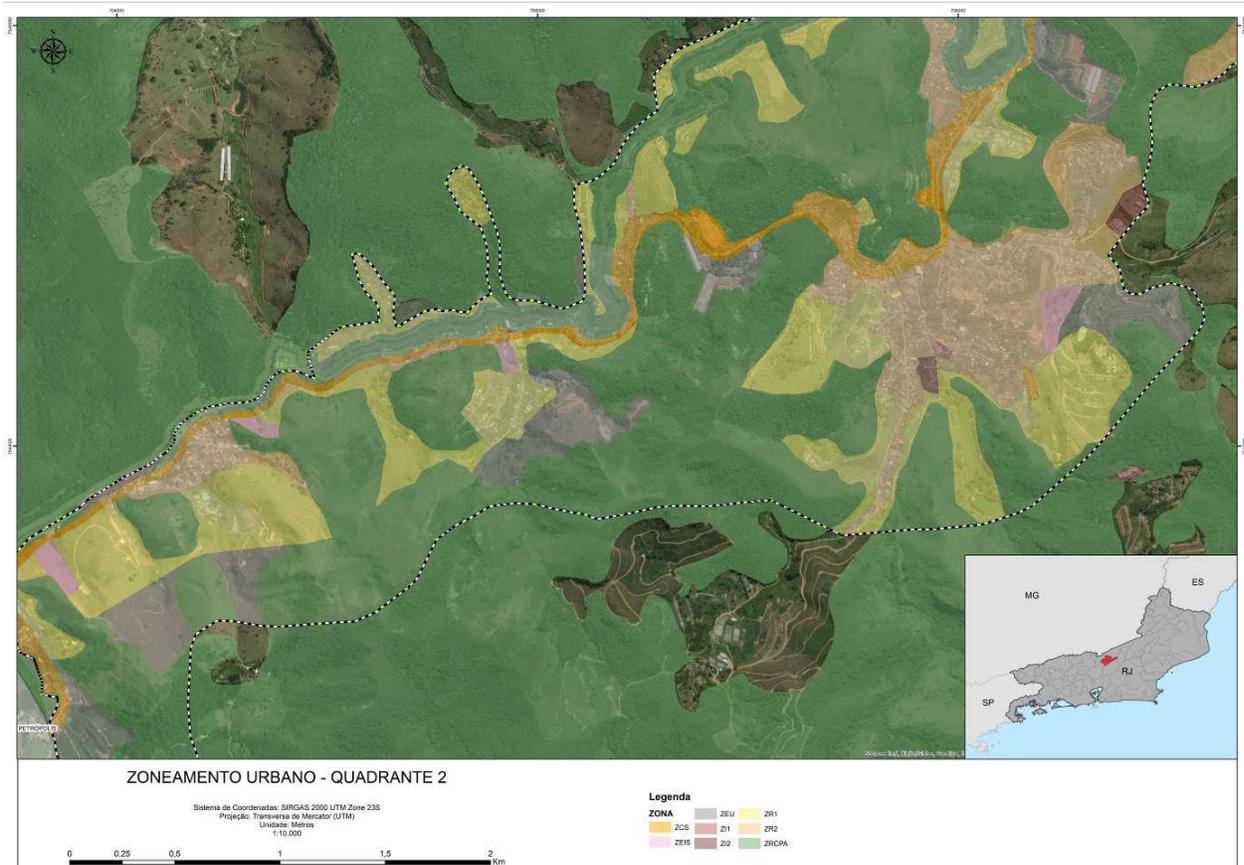


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

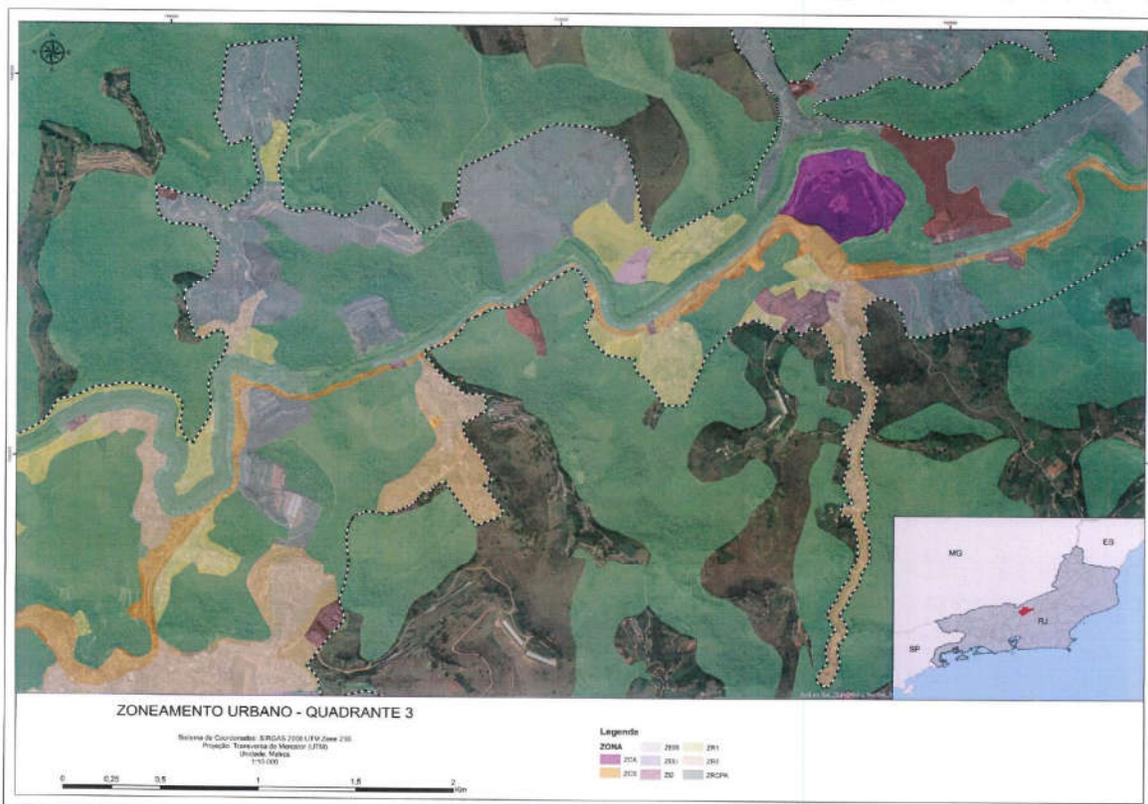
ANEXO III

ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 2





ANEXO IV
ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 3



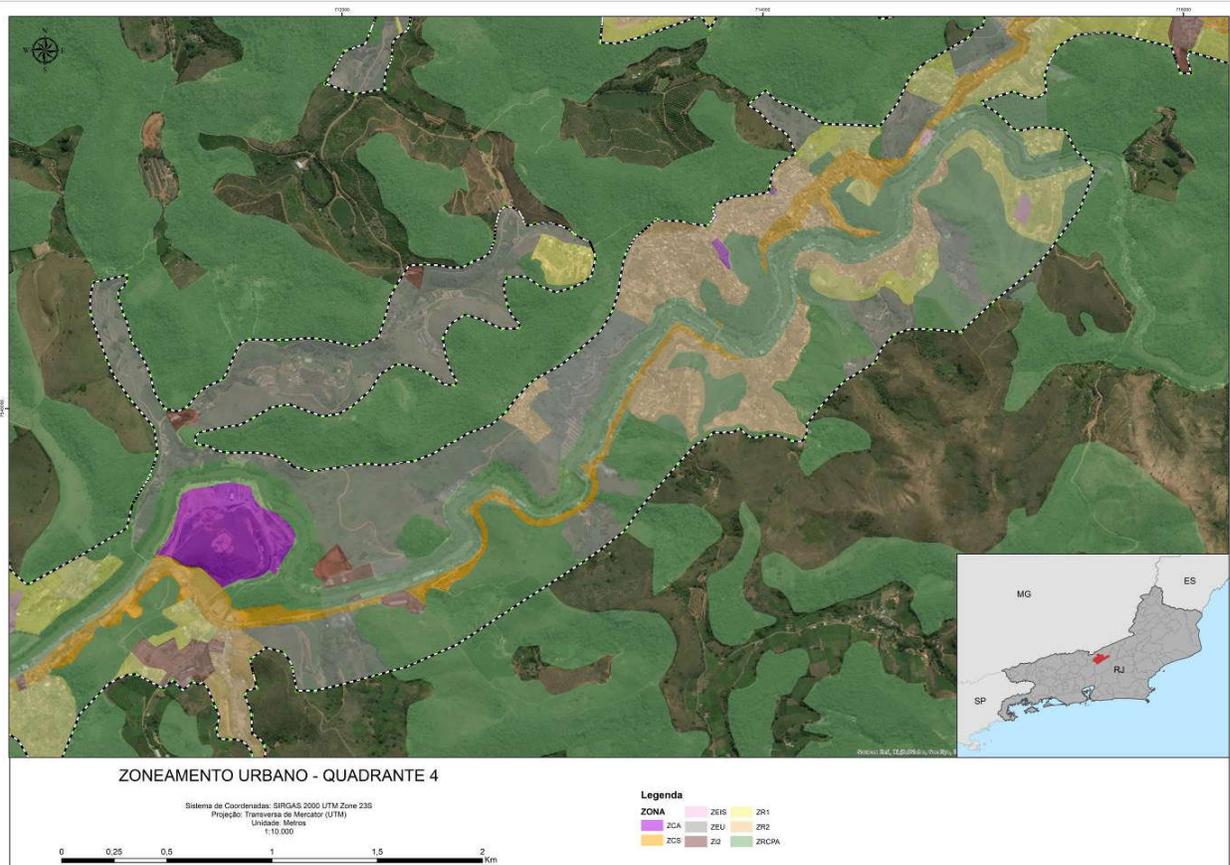


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO V

ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 4



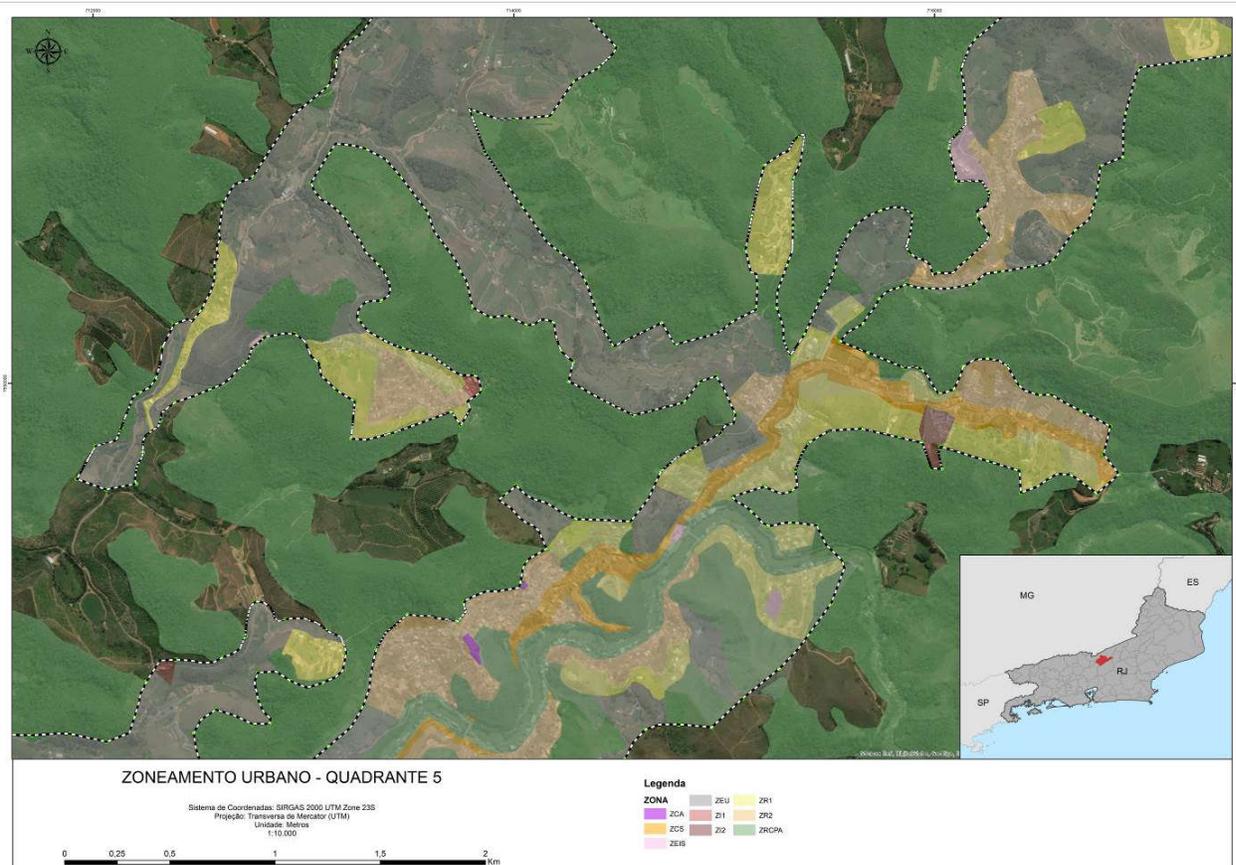


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO VI

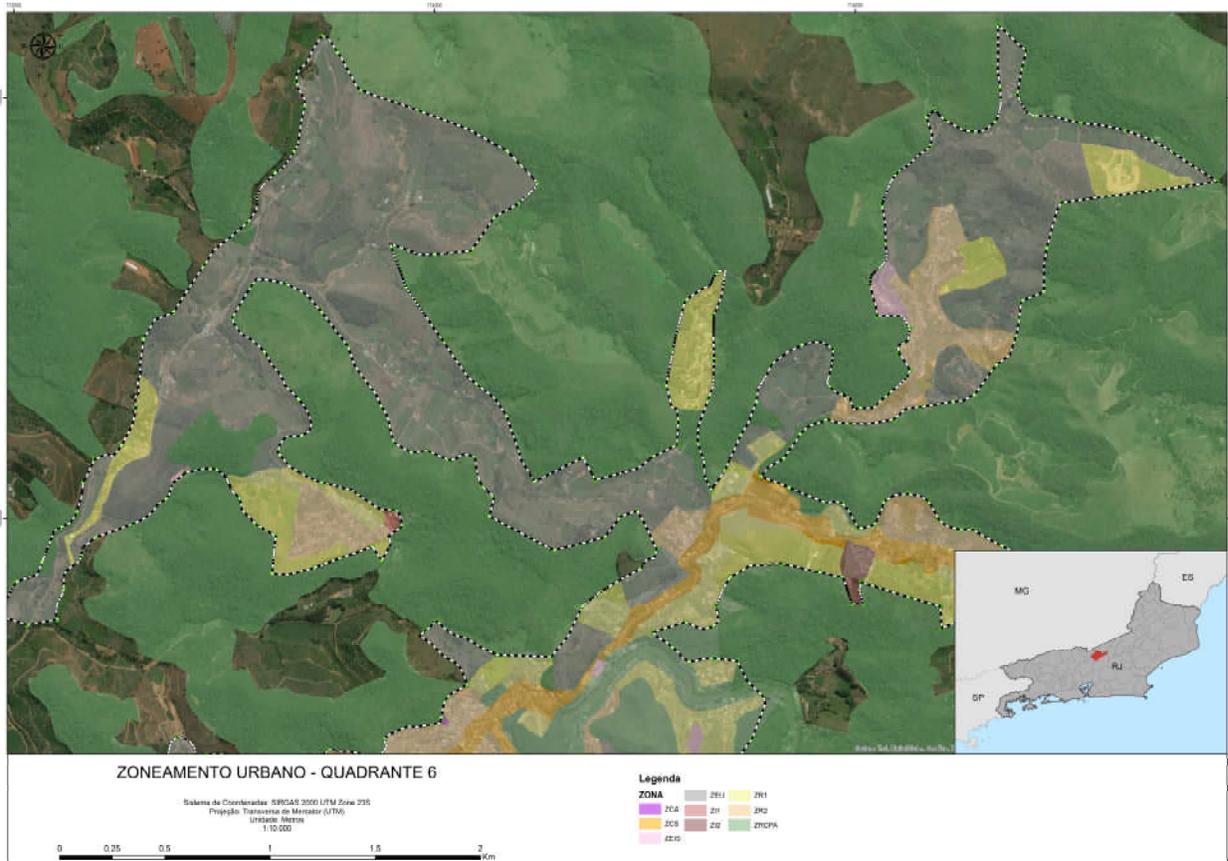
ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 5





MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO VII
ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 6



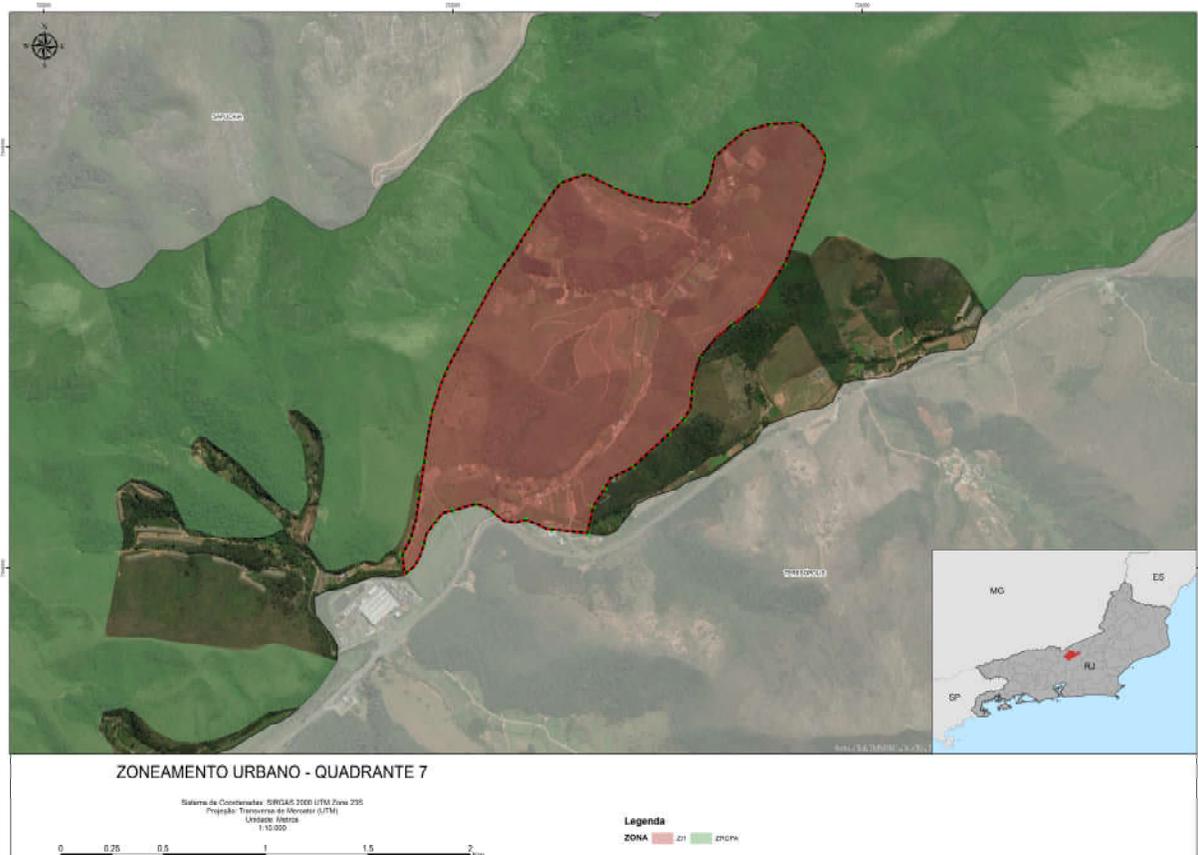


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO VIII

ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 7



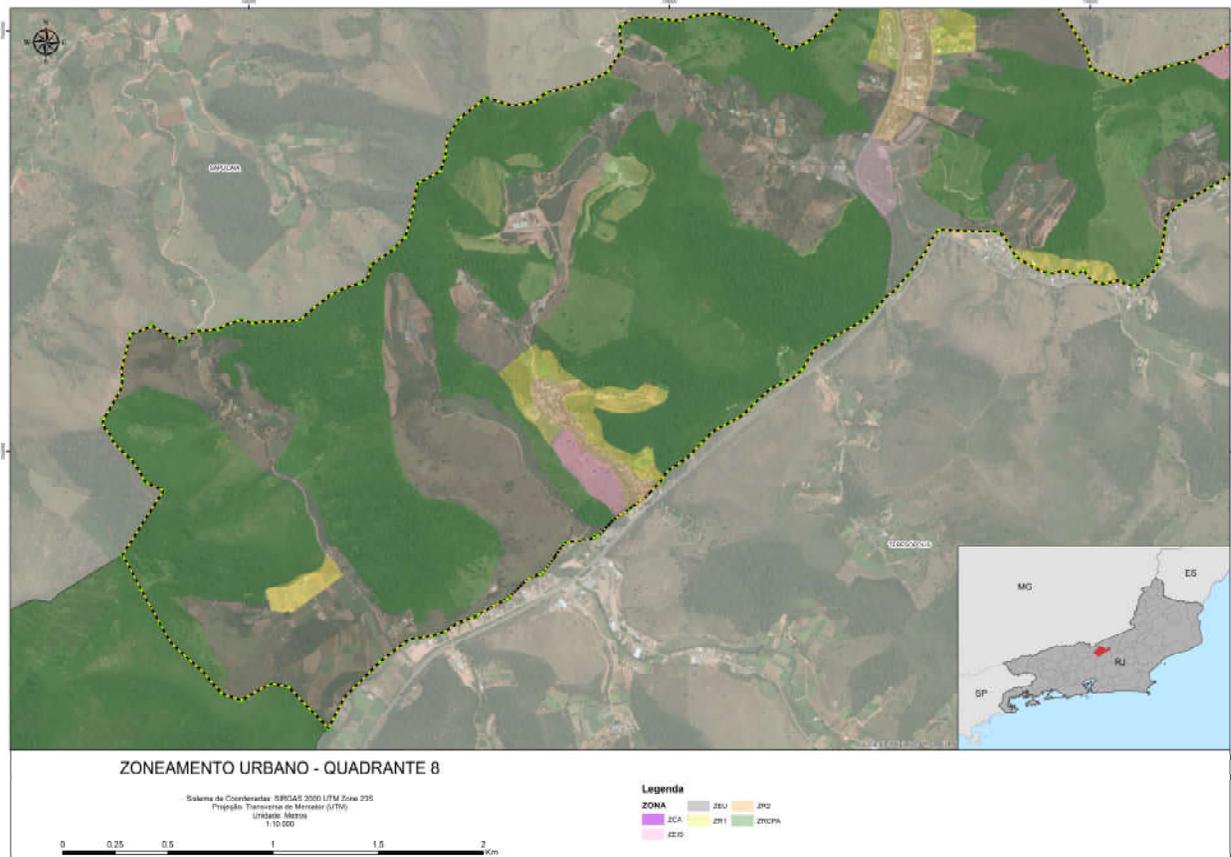


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO IX

ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 8



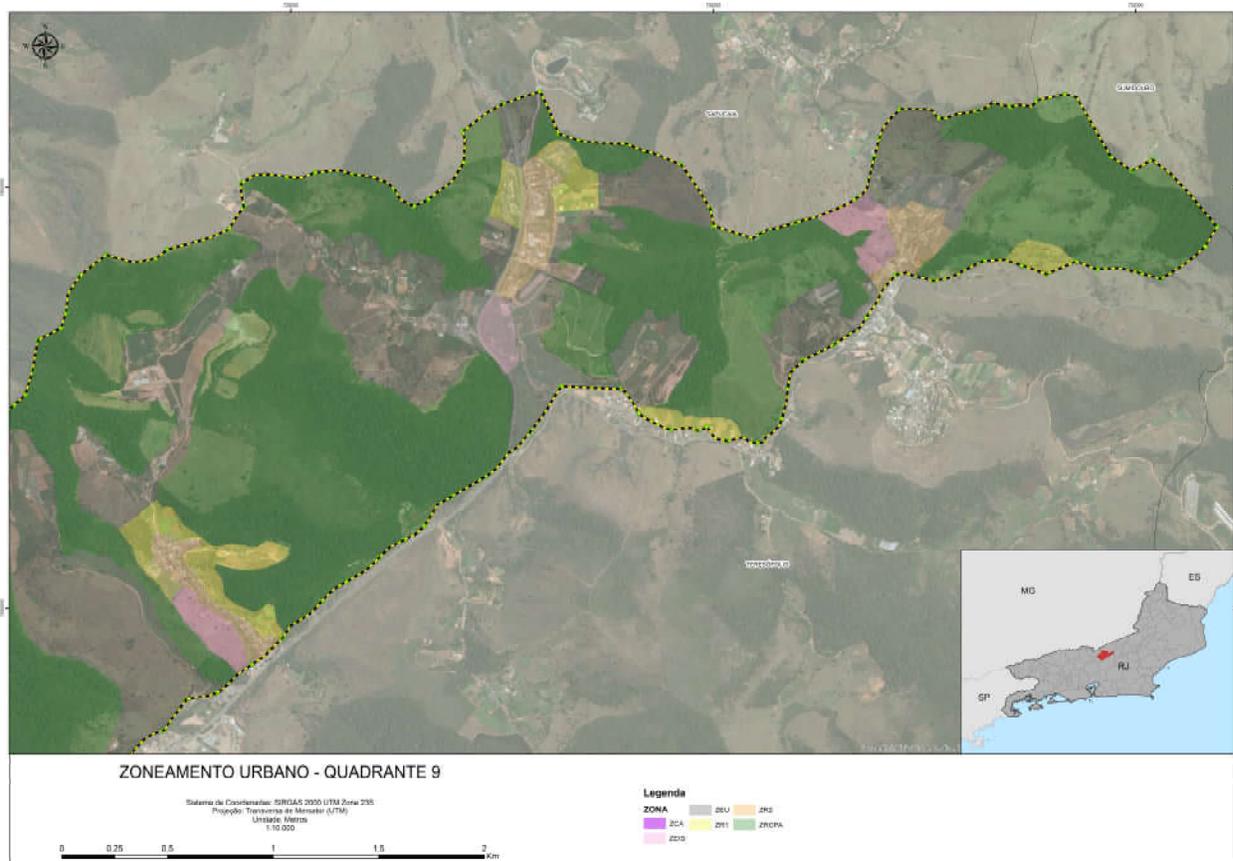


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO X

ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO –QUADRANTE 9



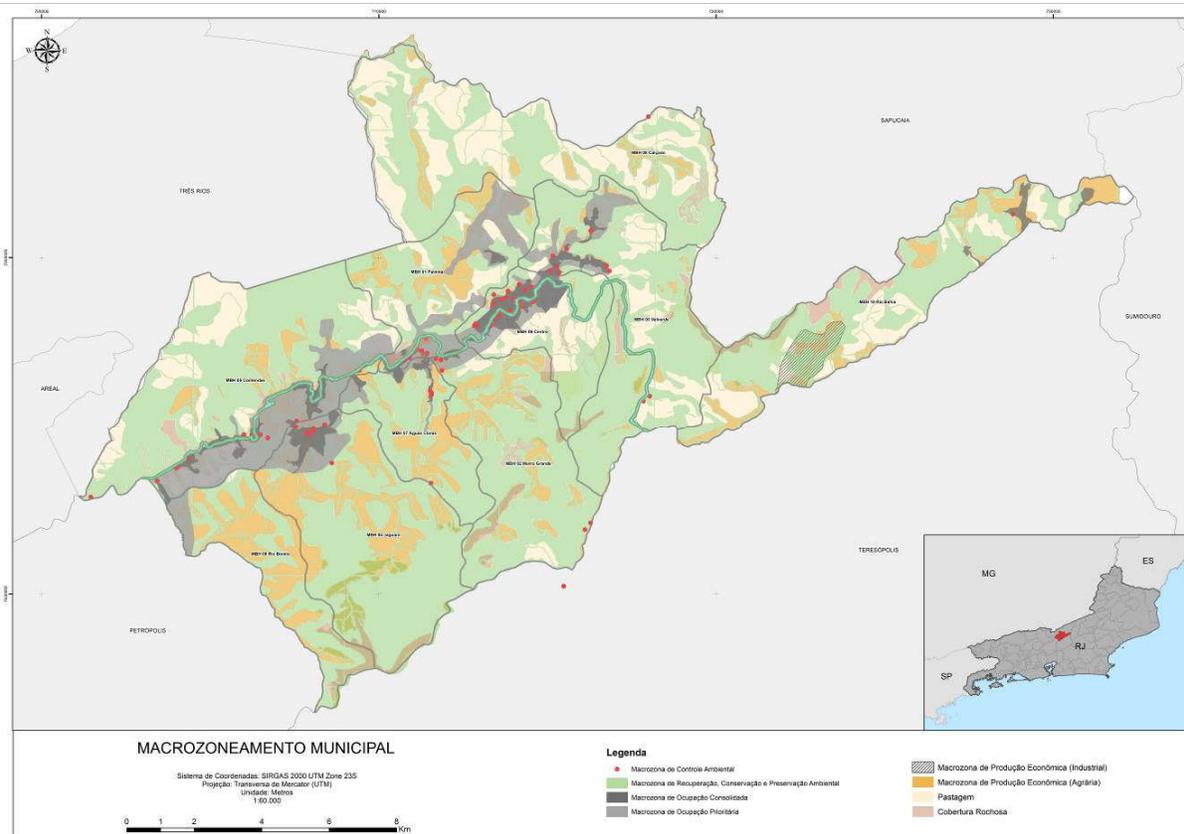


MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO XI

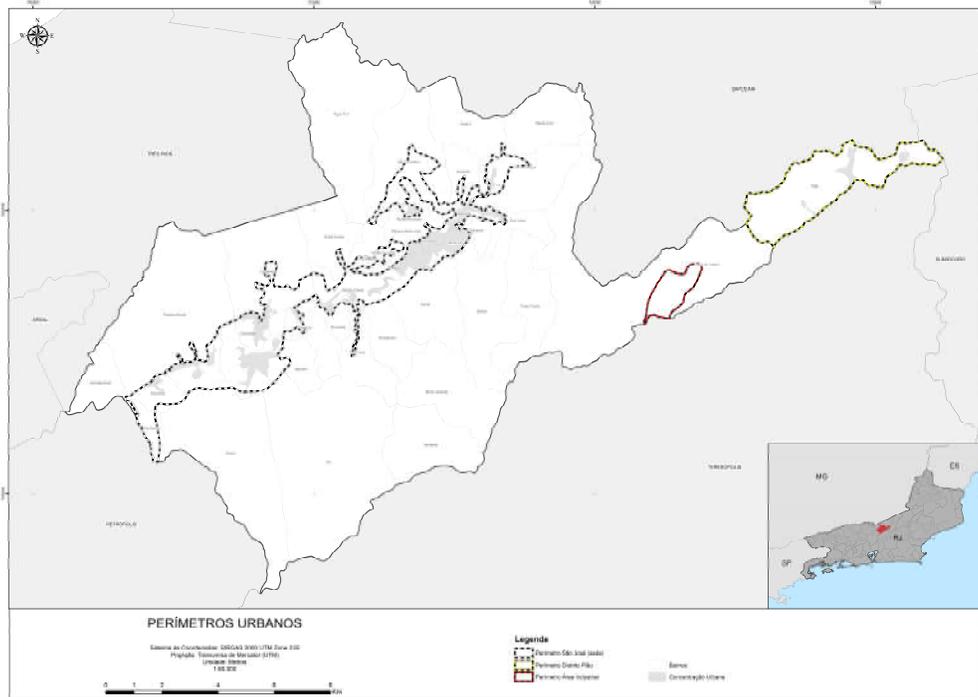
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



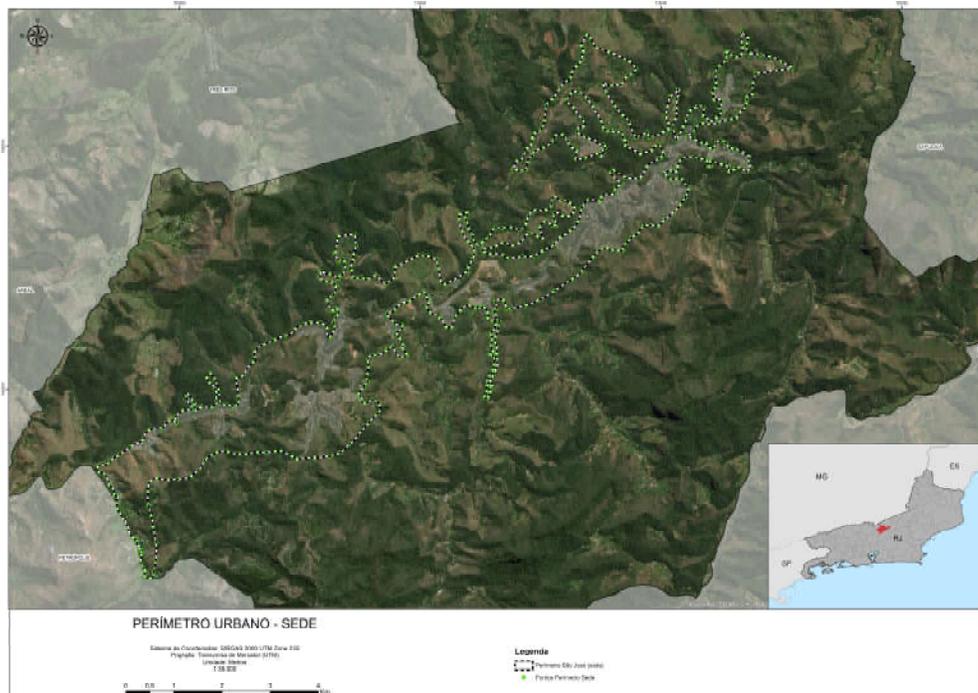


ANEXO XII
MAPAS DETALHADOS DE ZONEAMENTO URBANO DA SEDE DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO E DO DISTRITO DO PIÃO

1 – PERÍMETROS URBANOS



2 – PERÍMETRO URBANO – SEDE

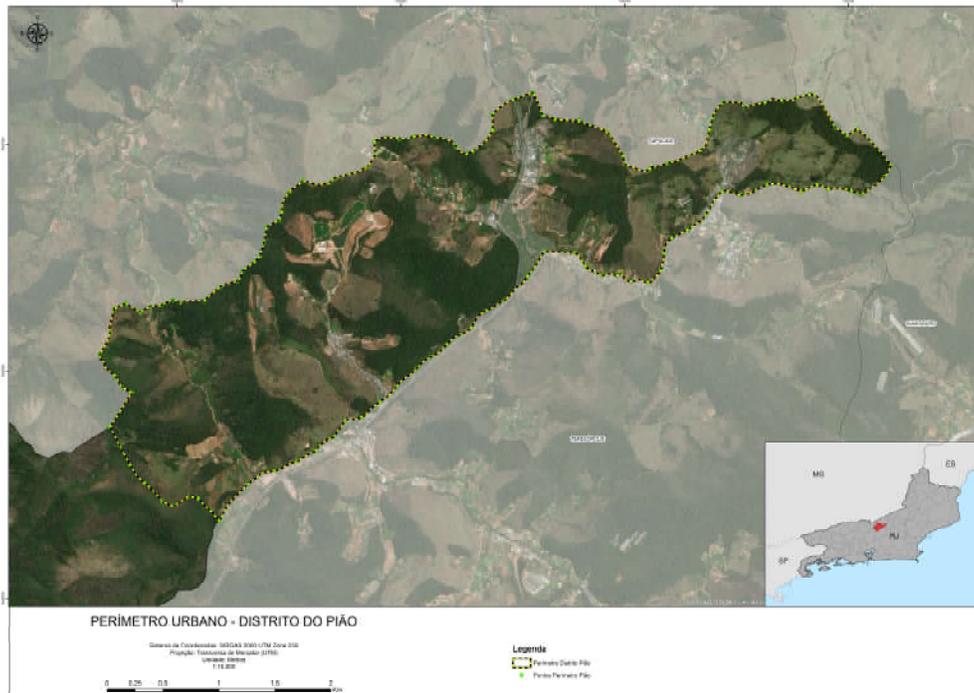




MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

GABINETE DO PREFEITO

3 – PERÍMETRO URBANO – DISTRITO DO PIÃO



4 – PERÍMETRO URBANO – ÁREA INDUSTRIAL





MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO XIII
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZR1)

ZONA RESIDENCIAL I			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	H1 H3	-	H2 H3 H4 H5
SOCIAL E COMUNITÁRIO	-	E1	E2 E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	-	CS1	CS2 CS3 CS4
INDUSTRIAL	-	-	I1 I2 I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			300
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			360
Taxa de Ocupação Máxima (%)			70
Coeficiente de Aproveitamento Básico			2,5
Número de Pavimentos			4
Altura Máxima - H (m)			15
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Recuo Frontal Mínimo (m)			2
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral		1,5
	Fundo		1,5
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra		12
	Esquina		14

Nota:

1. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.
2. Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas já existentes com frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e área mínima de terrenos de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
3. A verticalização estabelecida pela altura máxima e número máximo de pavimentos fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário implantado pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária;
4. Na Zona de Comércio e Serviços e nas Zonas Residenciais 1 e 2, onde ainda não estiver implantado o sistema de esgotamento sanitário, o Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado será reduzido pela metade de seu valor, até a implantação do sistema pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária;
5. Em caso de edificações comerciais e de serviços existentes no alinhamento predial em áreas urbanas consolidadas, deverá ser previsto o recuo mínimo necessário para a execução de rampas de acessibilidade universal (em conformidade com as dimensões especificadas na NBR 9050/2004 e suas atualizações e nas demais normas, leis e disposições pertinentes) e de acessos de veículos ao lote ou em garagens com ou sem portão. No caso de portão basculante, será necessário o recuo mínimo para que o mesmo não invada o passeio público.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Procuradoria Geral do Município

ANEXO XIV
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZR2)

ZONA RESIDENCIAL			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	H1 H2 H3	H5	H4
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E1	E2	E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1	CS2	CS3 CS4
INDUSTRIAL		I1	I2 I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			200
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			250
Taxa de Ocupação Máxima (%)			70
Coeficiente de Aproveitamento Básico			2
Número de Pavimentos			2
Altura Máxima - H (m)			9
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Recuo Frontal Mínimo (m)			2
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral		1,5
	Fundo		1,5
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra		8
	Esquina		10

Notas:

- H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa;
- Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas já existentes com frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e área mínima de terrenos de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
- A verticalização estabelecida pela altura máxima e número máximo de pavimentos fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário implantado pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária;
- Na Zona de Comércio e Serviços e nas Zonas Residenciais 1 e 2, onde ainda não estiver implantado o sistema de esgotamento sanitário, o Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado será reduzido pela metade de seu valor, até a implantação do sistema pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária;
- Em caso de edificações comerciais e de serviços existentes no alinhamento predial em áreas urbanas consolidadas, deverá ser previsto o recuo mínimo necessário para a execução de rampas de acessibilidade universal (em conformidade com as dimensões especificadas na NBR 9050/2004 e suas atualizações e nas demais normas, leis e disposições pertinentes) e de acessos de veículos ao lote ou em garagens com ou sem portão. No caso de portão basculante, será necessário o recuo mínimo para que o mesmo não invada o passeio público.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Procuradoria Geral do Município

ANEXO XV
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZEIS)

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	H1 H2 H3 H4	-	H5
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E1	E2	E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1	-	CS2 CS3 CS4
INDUSTRIAL	I1	-	I2 I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			180
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			200
Taxa de Ocupação Máxima (%)			70
Coeficiente de Aproveitamento Básico			1,5
Número de Pavimentos			2
Altura Máxima -H (m)			7
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			15
Recuo Frontal Mínimo (m)			2
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral		1,5
	Fundo		1,5
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra		7,5
	Esquina		10

Nota:

6. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Procuradoria Geral do Município

ANEXO XVI
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZCS)

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	H1 H2 H3 H5	-	H4
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E1	E2	E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1 CS2	CS3 CS4	-
INDUSTRIAL	I1	-	I2 I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			300
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			360
Taxa de Ocupação Máxima (%)			75
Coeficiente de Aproveitamento			1,5
Número de Pavimentos			4
Altura Máxima - H (m)			15
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Recuo Frontal Mínimo (m)			2,5
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral	H/15 + 1,5	
	Fundo	H/15 + 1,5	
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra	10	
	Esquina	12	

Notas:

- H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa;
- Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas já existentes com frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e área mínima de terrenos de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
- A verticalização estabelecida pela altura máxima e número máximo de pavimentos fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário implantado pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária;
- Em caso de edificações comerciais e de serviços existentes no alinhamento predial em áreas urbanas consolidadas, deverá ser previsto o recuo mínimo necessário para a execução de rampas de acessibilidade universal (em conformidade com as dimensões especificadas na NBR 9050/2004 e suas atualizações e nas demais normas, leis e disposições pertinentes) e de acessos de veículos ao lote ou em garagens com ou sem portão. No caso de portão basculante, será necessário o recuo mínimo para que o mesmo não invada o passeio público.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Procuradoria Geral do Município

ANEXO XVII
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZII)

ZONA INDUSTRIAL I			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	-	H1 H2	H3 H4 H5
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E1 E2 E3	-	E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1 CS2	CS3	CS4
INDUSTRIAL	I1	I2	I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			300
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			360
Taxa de Ocupação Máxima (%)			70
Coeficiente de Aproveitamento Básico			2
Número de Pavimentos			2
Altura Máxima - H (m)			9
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Recuo Frontal Mínimo (m)			3
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral		1,5
	Fundo		2
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra		10
	Esquina		12
	Esquina		20

Nota:

11. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Procuradoria Geral do Município

ANEXO XVIII
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZI2)

ZONA INDUSTRIAL II			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	-	H1 H2 H3	H4 H5
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E1 E2	E3	-
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1 CS2 CS3	CS4	-
INDUSTRIAL	I1 I2	I3	I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			450
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			600
Taxa de Ocupação Máxima (%)			70
Coeficiente de Aproveitamento Básico			2,5
Número de Pavimentos			4
Altura Máxima - H (m)			15
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Recuo Frontal Mínimo (m)			4
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral		2
	Fundo		2
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra		15
	Esquina		20

Nota:

12. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Procuradoria Geral do Município

ANEXO XIX
TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZCA)

ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	-	-	H1 H2 H3 H4 H5
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E3	-	E1 E2
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	-	-	CS1 CS2 CS3 CS4
INDUSTRIAL	-	I3	I1 I2 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)	-		
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)	-		
Taxa de Ocupação Máxima (%)	40		
Coefficiente de Aproveitamento Básico	1		
Número de Pavimentos	1		
Altura Máxima - H (m)	4		
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	35		
Recuo Frontal Mínimo (m)	4		
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral	3	
	Fundo	3	
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra	-	
	Esquina	-	

Nota:

13. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Procuradoria Geral do Município

ANEXO XX

TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZRPCA)

ZONA DE RECUPERAÇÃO, COSERVAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	-	-	H1 H2 H3 H4 H5
SOCIAL E COMUNITÁRIO	-	E2	E1 E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	-	-	CS1 CS2 CS3 CS4
INDUSTRIAL	-	-	I1 I2 I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)	-		
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)	-		
Taxa de Ocupação Máxima (%)	10		
Coefficiente de Aproveitamento Básico	0,1		
Número de Pavimentos	1		
Altura Máxima - H (m)	4		
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	90		
Recuo Frontal Mínimo (m)	5		
Afastamentos Mínimos (m)	Lateral	3	
	Fundo	3	
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de Quadra	-	
	Esquina	-	

Nota:

14. H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.

Notas Gerais:

15. Na Zona de Comércio e Serviços e nas Zonas Residenciais 1 e 2 onde ainda não estiver implantado o sistema de esgotamento sanitário, o Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado será reduzido pela metade de seu valor, até a implantação do sistema pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária;
16. Em caso de reformas e readequações de edificações comerciais e de serviços existentes e executadas no alinhamento predial em áreas urbanas consolidadas, deverá ser previsto o recuo mínimo necessário para a execução de rampas de acessibilidade universal (em conformidade com as dimensões especificadas na NBR 9050/2004 e suas atualizações e nas demais normas, leis e disposições pertinentes) e de acessos de veículos ao lote ou em garagens com ou sem portão. No caso de portão basculante, será necessário o recuo mínimo para que o mesmo não invada o passeio público;
17. Em conformidade com o artigo 37, em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, poderão ser dispensados os afastamentos laterais e de fundo, desde que sejam respeitados os demais índices urbanísticos constantes deste Decreto;
18. Para a aplicação do recuo frontal, no caso de lotes de esquina, a testada do lote será considerada o lado com menor dimensão, exceto quando uma das faces do lote esteja voltado para via arterial ou coletora, nessas condições a testada do lote para aplicação do recuo frontal será a voltada para tais vias;
19. Quando se referir ao lote de esquina o recuo lateral obrigatório deverá estar voltado para a via, sendo permitida a construção de abrigo para veículos e/ou varandas na área de recuo lateral;
20. Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do afastamento lateral ou de fundo a que estiver sujeitas às edificações, face das disposições previstas nessa Lei;
21. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas às edificações, face das disposições deste Decreto;
22. Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior;
23. Para a aprovação e liberação da construção de edificações geminadas em série, paralelas ou transversais à via pública em sistema de condomínio horizontal, será necessário acatar às medidas e aos índices urbanísticos previstos nos Anexos III ao X - Tabelas de Uso e Ocupação do Solo Urbano, da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, assim como aos preceitos e dispositivos aplicáveis ao tema constantes das Leis do Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras e Edificações do Plano Diretor Municipal;
24. Para efeito de aplicação das disposições desta Legislação considera-se: Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA mín.) o parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade; Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico) o índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir; e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máx.) o índice construtivo permitido mediante a outorga onerosa do direito de construir, em conformidade com os artigos 61 e 62 da Lei do Plano Diretor Municipal;
25. As edificações residenciais em áreas urbanas consolidadas serão passíveis de regularização desde que não estejam invadindo área pública.



ANEXO XXI
TABELA DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

TIPOLOGIA	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	OBSERVAÇÕES
Residência Unifamiliar	mínimo de 1 vaga por unidade residencial	x
Habitacões Coletivas, Condomínios Horizontais e Verticais Multifamiliares	1 vaga por unidade residencial	x
Comércio Varejista Pequeno Porte (<100,00m ²)	1 vaga por unidade	x
Comércio Varejista Médio Porte (<500,00m ²)	2 vagas para cada 100,00m ² de área construída	x
Comércio Varejista Grande Porte (>500,00m ²)	2 vagas para cada 50,00m ² de área construída	x
Supermercado, Hipermercado, Shopping Center, Centro Comercial e Similares	1 vaga para cada 50,00m ² de área construída	Pátio de carga e descarga: até 2.000,00m ² de área construída - 225,00m ² ; acima de 2.000,00m ² de área construída - 225,00m ² + 150,00m ² para cada 1.000,00m ² de área construída excedente.
Comércio Atacadista e Empresa de Transporte	Área para estacionamento/espera > ou = a 20% da área construída	Pátio de carga e descarga: até 2.000,00m ² de área construída - 400,00m ² ; acima de 2.000,00m ² de área construída - 400,00m ² + 200,00m ² para cada 1.000,00m ² de área construída excedente.
Prestação de Serviço até 50,00m ²	Facultado	x
Prestação de Serviço de 50,00m ² a 200,00m ²	1 vaga para cada 50,00m ² de área construída	x
Prestação de Serviço acima de 200,00m ²	1 vaga para cada 25,00m ² de área construída	x
Estabelecimentos Hospitalares até 50 leitos	1 vaga para cada 2 leitos	Independente da área de estacionamento para serviço
Estabelecimentos Hospitalares acima de 50 leitos	1 vaga para cada 4 leitos	Independente da área de estacionamento para serviço
Edificações para fins culturais (Teatro, Anfiteatro, Cinema, Salão de Exposições, Biblioteca, Museu e similares)	1 vaga para cada 50,00m ² de área construída	x
Edificações para fins religiosos (Templos, Capelas, Casas de Cultos e Igrejas e similares)	1 vaga para cada 50,00m ² de área construída	x
Edificações para fins recreativos e esportivos (Clube Social/Esportivo, Ginásio de Esportes, Estádio, Academia e similares)	2 vagas para cada 100,00m ² de área construída	x
Pre-Escola, Centro de Educação Infantil e Ensino Fundamental até 300,00m ²	2 vagas para cada 300,00m ²	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos
Pre-Escola, Centro de Educação Infantil e Ensino Fundamental de 300,00 m ²	1 vaga para cada 100,00m ² de área construída	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos



Municipal de São José do Vale do Rio Preto Gabinete do Prefeito

TIPOLOGIA	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	OBSERVAÇÕES
Pre-Escola, Centro de Educação Infantil e Ensino Fundamental acima de 300,00m ²	1 vaga para cada 100,00m ² de área construída	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos
Ensino Médio, Profissionalizante em geral até 300,00m ²	2 vagas para cada 300,00m ²	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos
Ensino Médio, Profissionalizante em geral acima de 300,00m ²	1 vaga para cada 100,00m ² de área construída de uso comum + 1 vaga para cada 100,00m ² de área construída para sala de aula	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos
Ensino Superior até 100,00m ²	2 vagas para cada 100,00m ² de área construída	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos
Ensino Superior acima de 100,00m ²	1 vaga para cada 50,00m ² de área construída de uso comum + 1 vaga para cada 12,50m ² de área construída para sala de aula	Obrigatório canaleta interna para embarque e desembarque de veículos
Escolas de artes e ofícios, ensino não seriado até 100,00 m ²	1 vaga para cada 100,00m ²	x
Escolas de artes e ofícios, ensino não seriado acima de 100,00 m ²	1 vaga para cada 100,00m ² de área construída de uso comum + 1 vaga para cada 50,00m ² de área construída para sala de aula	x
Hotéis e Pousadas	1 vaga para cada 2 unidades de alojamento.	x
Motéis	1 vaga para cada unidade de alojamento	x
Instituições Bancárias	1 vaga para cada 50,00m ² de área construída.	x



ANEXO XXII
TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS
COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
ÍNDICES DE RISCO AMBIENTAL E FONTES POTENCIAIS DE POLUIÇÃO

COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	ÍNDICES
Padaria com forno à lenha	1,0
Padaria com forno elétrico	0,5
Pastelaria, confeitaria, doceiras, sorveterias	0,5
Bares, botequins, cafés, lanchonetes	0,5
Restaurantes, pizzaria, churrascaria com forno à lenha	1,0
Restaurantes, pizzaria, churrascaria com forno elétrico	0,5
Preparação de refeições conservadas (inclusive supergeladas)	1,0
Fornecimento de refeições (cozinhas industriais)	1,0
Serviços de bufê com salão de festas	1,0
Varejões de verduras e legumes	0,5
Entrepósitos de produtos alimentícios (atacadista)	1,5
Comércio de carnes, aves, peixes e produtos do mar	0,5
Frigoríficos/armazenamento	1,5
Supermercados	1,0
Postos de abastecimento, troca de óleo e lavagem de veículos	1,0
Recondicionamento de pneumáticos (borracharia)	0,5
Reparação e manutenção de veículos automotores, exceto caminhões, tratores e máquinas pesadas	1,0
Reparação e manutenção de caminhões, tratores e afins	1,5
Retificação de motores	1,5
Tornearias	1,5
Garagens e estacionamento de transportes de carga e passageiros	1,5 a 2,0
Lava-rápidos e polimento de veículos	1,0
Dedetização e desinfecção (depósito)	1,0
Aplicação de sinteco, pintura de móveis (depósito)	1,0
Tinturarias e lavanderias	0,5 a 1,5
Estamparia e silk-screen	0,5 a 1,0
Comércio de gás liquefeito de petróleo (depósitos)	1,0
Armazenamento e engarrafamento de derivados de petróleo	1,5
Comércio de produtos químicos	1,0 a 1,5
Comércio de fogos de artifício	1,0 a 3,0
Comércio de areia e pedra	1,5
Tapeçaria e reforma de móveis	1,0
Jateamento de superfícies metálicas ou não-metálicas, exceto paredes	2,0
Laboratório de análises clínicas	1,0
Laboratório de radiologia e clínicas radiológicas	1,0
Laboratório de prótese dentária	1,0
Reparação e manutenção de equipamentos hospitalares, ortopédicos e odontológicos	1,0
Hospitais, clínicas e prontos-socorros	1,0
Hotéis que queimem combustível líquido ou sólido	1,5
Laboratório de ótica e prótese	0,5
Hospitais e clínicas veterinárias	1,0
Farmácias de manipulação	0,5
Comércio de produtos farmacêuticos, medicinais e perfumaria	0,5
Estúdios fotográficos e correlatos	0,5 a 1,0
Reparação e manutenção de equipamentos industriais, gráficos, etc.	1,5
Reparação e manutenção de aparelhos elétricos e eletrônicos	0,5
Consertos e restauração de jóias	1,0
Conserto e fabricação de calçados sem prensa hidráulica e sem corte	0,5
Conserto e fabricação de calçados com prensa hidráulica e com corte	1,5
Pintura de placas e letreiros	1,0 a 1,5

COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	ÍNDICES
Dragagem e terraplanagem - pátio, estacionamento e oficina	2,0
Coletores de entulho (caçambeiros) - pátio, estacionamento e oficina	2,0
Serviços de funilaria e pintura para automóveis, camionetes, vans e motos, com instalação de equipamentos de retenção de particulados e odores	1,5
Serviços de funilaria e pintura para ônibus, microônibus, caminhões, tratores e máquinas agrícolas, com instalação de equipamentos de retenção de particulados e odores	2,0



ANEXO XXIII

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS - INDUSTRIAIS -
ÍNDICES DE RISCO AMBIENTAL E FONTES POTENCIAIS DE POLUIÇÃO

INDÚSTRIA	ÍNDICES
Indústria de Extração e Tratamento de Minerais	
Atividade de extração, com ou sem beneficiamento de minerais sólidos, líquidos ou gasosos, que se encontrem em estado natural	2,0
Indústria de Produtos Minerais Não-Metálicos	
Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras	1,5
Britamento de pedras	2,0
Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exclusive cerâmica	1,5
Fabricação de material cerâmico	2,0
Fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento, gesso e amianto	1,5
Beneficiamento e preparação de minerais não metálicos, não associados à extração	2,0
Fabricação e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos	1,5
Indústria Metalúrgica	
Produção de fundidos de ferro e aço, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico	2,0
Serralheria, fabricação de artefatos metálicos com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação	2,0
Serralheria, fabricação de artefatos metálicos sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação	1,5
Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação.	2,0
Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação.	1,5
Estamparia, funilaria e latoaria, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação	2,0
Estamparia, funilaria e latoaria, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão, aplicação de verniz e esmaltação	1,5
Indústria Mecânica	
Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico e/ou tratamento galvanotécnico e/ou fundição	2,0
Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico, tratamento galvanotécnico e fundição	1,5
Indústria de Madeira	
Serrarias	1,5
Desdobramento de madeira, exceto serrarias	1,5
Fabricação de estruturas de madeira e artigos de carpintaria	1,5
Fabricação de artefatos de madeira	1,5
Fabricação de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial	1,5
Fabricação de molduras e execução de obras de talha, exclusive artigos de mobiliário	1,0
Artigos de Mobiliário	
Fabricação de móveis de madeira, vime e junco	1,5
Fabricação de móveis de metal ou com predominância de metal, revestidos ou não com lâminas plásticas, inclusive estofado	1,5
Fabricação de artigos de colchoaria	1,0
Fabricação de armários embutidos de madeira	1,5
Fabricação de acabamento de artigos diversos do mobiliário	1,5
Fabricação de móveis e artigos do mobiliário, não especificados	1,5
Indústria da Borracha	
Vulcanização a vapor de pneus	2,0
Vulcanização elétrica de pneus	1,5
Todas as atividades de beneficiamento e fabricação da borracha natural e de artigos de borracha em geral	2,0



Municipal de São José do Vale do Rio Preto Gabinete do Prefeito

INDÚSTRIA	ÍNDICES
Indústria de Couros e Produtos Similares	
Secagem e salga de couros e peles	2,0
Curtimento e outras preparações de couros	3,0
Indústria Química	
Todas as atividades de fabricação de produtos químicos	3,0
Indústria de Produtos Farmacêuticos e Veterinário	
Todas as atividades industriais de fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários	3,0
Indústria de Perfumaria, Sabões e Velas	
Fabricação de produtos de perfumaria	2,0
Fabricação de sabões, detergentes e glicerina	3,0
Fabricação de velas	2,0
Indústria de Produtos de Matérias Plásticas	
Todas as atividades industriais que produzam artigos diversos de material plástico, injetados, extrudados, laminados prensados, e outras formas, exceto fabricação de resinas plásticas	1,5
Indústria Têxtil	
Beneficiamento de fibras têxteis vegetais	2,5
Beneficiamento de fibras artificiais sintéticas	2,0
Beneficiamento de fibras têxteis de origem animal	2,5
Fabricação de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis	1,5
Fiação, fiação e tecelagem, tecelagem	2,0
Malharia e fabricação de tecidos elásticos	1,5
Fabricação de tecidos especiais	2,0
Acabamento de fios e tecidos não processados em fiação e tecelagens	2,5
Fabricação de artefatos têxteis produzidos nas fiações e tecelagens	1,5
Indústria do Vestuário e Artefatos de Tecidos	
Todas as atividades industriais ligadas à produção de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuário não produzidos nas fiações e tecelagens	1,0
Indústria de Produtos Alimentares	
Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares	2,0
Refeições conservadas, conservas de frutas, legumes e outros vegetais, fabricação de doces, exclusive de confeitaria e preparação de especiarias e condimentos	2,0
Abate de animais em matadouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal	2,5
Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios	2,0
Fabricação e refinação de açúcar	2,0
Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, dropes, bombons e chocolates, etc.	1,5
Fabricação de massas alimentícias e biscoitos	1,5
Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais	2,5
Fabricação de sorvetes, bolos e tortas gelados, inclusive coberturas	2,0
Preparação de sal de cozinha	1,5
Fabricação de vinagre	2,0
Fabricação de gelo, exclusive gelo seco	1,5
Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinha de carne, sangue, osso, peixe e pena.	3,0
Indústria de Bebidas	
Fabricação de aguardente, licores e outras bebidas alcoólicas	2,0
Fabricação de bebidas não alcoólicas, inclusive engarrafamento e gaseificação de água mineral	2,0
Destilação de álcool	2,0
Extração de polpa e suco natural	1,5
Indústria Editorial e Gráfica	
Todas as atividades da indústria editorial e gráfica	1,5

INDÚSTRIA	ÍNDICES
Outras Fontes de Poluição	
Usinas de produção de concreto e concreto asfáltico	1,5
Usinas de produção de álcool	2,5
Atividades que utilizem incinerador ou outro dispositivo para queima ou tratamento de lixo e materiais ou resíduos sólidos, líquidos ou gasosos	2,5
Fabricação de brinquedos	1,5
Fabricação de instrumentos musicais	1,5
Fabricação de escovas, brochas, vassouras e afins	1,0
Preparação de fertilizantes e adubos	1,5
Beneficiamento de sementes	2,0



ANEXO XXIV
GLOSSÁRIO

ACRÉSCIMO - aumento de área construída de uma edificação, quer no sentido horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO DE FUNDO - a menor distância entre o plano da fachada da edificação às divisas de fundos do terreno.

AFASTAMENTO LATERAL - a menor distância entre o plano da fachada da construção às divisas laterais do terreno.

ALINHAMENTO - linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote do terreno e o logradouro público.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO - é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização.

ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO - documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita a regulamentação por este Decreto.

AMPLIAÇÃO OU REFORMAS EM EDIFICAÇÃO - obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras e Edificações do Município.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO - é área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.

ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO - é o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano.

ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL - é a fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional.

ÁREA URBANA - é aquela contida dentro do perímetro urbano.

ÁREA ÚTIL - é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

ÁREAS VERDES - é o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização, e que apresentam cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida) e arbustiva ou rasteira (gramíneas), presentes em áreas públicas; em áreas de preservação permanente (APP); nos canteiros centrais; nas praças, parques, florestas e unidades de conservação (UC) urbanas; nos jardins institucionais; e nos terrenos públicos não edificados, em conformidade com o Art. 8º, §1º, da Resolução CONAMA nº 369/2006.

BALANÇO - é o avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas.

BALDRAME - viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar alvenarias e/ou pavimentos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO - é o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Município e/ou de terceiros.

EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental.



Municipal de São José do Vale do Rio Preto Gabinete do Prefeito

EIV/RIV- Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social.

EQUIPAMENTOS URBANOS - são equipamentos públicos de infraestrutura urbana, tais como: abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de água pluvial, rede telefonia e *internet*, gás canalizado, entre outros.

FACHADA - elevação das partes externas de uma construção.

FRENTE MÍNIMA NORMAL - é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina.

FRENTE MÍNIMA ESQUINA - é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas.

FUNDAÇÕES - parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno.

GABARITO DA EDIFICAÇÃO - é a altura máxima das edificações definida por meio da altura da edificação e do número máximo de pavimentos.

LOTE - parcela do terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público e descrita por documento legal.

OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

PAVIMENTOS - cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva.

PÉ-DIREITO - é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PLATIBANDA - é o prolongamento das paredes externas, acima do último teto de uma edificação.

PRAÇA - é uma área verde com função ecológica, estética e de lazer.

RECUO FRONTAL - a menor distância entre o plano da fachada da edificação à testada do terreno.

SUBSOLO - área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno.

TAXA DE OCUPAÇÃO - valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno.

TERRAÇO - é a cobertura de uma edificação ou parte da mesma, utilizada como piso.

TESTADA DE LOTE - comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município.

USO DO SOLO URBANO - é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

ZONAS - cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento urbano e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano.

VEGETAÇÃO NATIVA - floresta ou outra formação florística com espécies predominantemente autóctones, em clímax ou em processos de sucessão ecológica natural.

VIA - é a superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central, em conformidade com o Anexo I do Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

ZONEAMENTO URBANO - é a divisão da área urbana em zonas distintas de uso e ocupação do solo urbano.