LEI Nº 793, DE 24 DE SETEMBRO DE 2014.

Dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, empreendimentos, uso e ocupação do solo no Município de Pinheiral e trata de outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PINHEIRAL;

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei dispõe sobre o zoneamento do Município de Pinheiral, a divisão da cidade em Zonas, a definição através dos estudos necessários para a elaboração de normas de parcelamento e uso do solo da cidade, em consonância com a Constituição Federal de 1988 referente à política urbana em seu art. 182, bem como observância das normas estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, pelas normas municipais, como à Lei Orgânica do Município de Pinheiral, a lei Complementar nº 003, de 30 de junho de 2008, que define o Plano Diretor, a Lei complementar nº 001, de 16 de outubro de 1997, que define o Código de Obras e Edificações do Município de Pinheiral - RJ, a Lei nº 772, de 11 de julho de 2014, que cria e Delimita os Bairros do Município de Pinheiral, bem como estabelece as intensidades de ocupação, utilização e as atividades adequadas, toleradas e proibidas, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - zoneamento econômico-ecológico para orientar e estimular o desenvolvimento urbano sustentado, e delimitar as unidades de conservação e das áreas de preservação permanente, do patrimônio artístico, histórico e cultural a ser preservado;

II - determinar, harmonizar a coexistência de usos conflitantes, em especial nas áreas residenciais e outras atividades de interesses sociais, econômicos como as áreas de produção agrícola, para a atividade pecuária, áreas prioritárias para incentivo à piscicultura;

III - permitir o desenvolvimento racional e integrado com as políticas estadual e nacional;

IV - planejar o desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de Pinheiral, de modo a evitar e

corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - assegurar a reserva de espaços necessários à expansão disciplinada da cidade que valoriza as potencialidades econômicas do Município e delimitar o espaço urbano municipal de Pinheiral.

Art. 2º - São aplicadas as legislações federal e estadual apontadas para a política urbana, sem prejuízo das normas constantes desta Lei, nas questões pertinentes ao zoneamento e obedecerá às:

I - normas de proteção dos monumentos de interesse histórico e cultural da cidade de Pinheiral a ser regulamentada pelo Poder executivo municipal de Pinheiral;

II - normas das exigências contidas do Código de Obras e Edificações do Município de Pinheiral – Lei Complementar nº 001, de 16 de outubro de 1997;

III - normas de proteção paisagística e de recursos hídricos e ambientais da cidade de Pinheiral, Lei nº 305, de 15 agosto de 2004, denominada Código Municipal de Meio Ambiente de Pinheiral;

IV - normas de proteção a livre circulação de bens e pessoas e dos meios, sistemas e terminais de transportes, decreto n° 1.935, de 18 de junho de 2014;

V - medidas político administrativas em matéria de higiene, segurança, ordem e costumes públicos; normas disciplinadoras do funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço, visando disciplinar o uso e o gozo dos direitos individuais em benefício do bem estar geral previsto em leis municipais de Pinheiral, conforme Lei n° 387, de 05 de janeiro de 2007, denominado Código de Postura;

VI - assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso, do aproveitamento do solo das zonas de especial interesse social previsto na lei municipal, de forma a combater e evitar utilização inadequada dos imóveis urbanos, conforme Lei nº 456, de 15 de maio de 2008, que Institui Área de Especial Interesse Social.

CAPÍTULO II

DO PERÍMETRO DO MUNICÍPIO E SUA ÁREA URBANA

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente Lei, ficam ratificados os limites do Município estabelecidos por Lei do Estado do Rio de Janeiro, Lei Estadual nº 2.408, de 13 de junho de 1995, que Instituiu o Município de Pinheiral, desmembrado do Município de Piraí.

Art. 4º - Sobre a definição do perímetro da área urbana do Município, aplicar-se-á o disposto na Lei nº 772, de 11 de julho de 2014.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Art. 5º - Para efeito de aplicação da presente Lei sobre a área urbana consolidada, fica estabelecida a divisão do Município em zonas, assim definidas:

I - Zona Central – ZC;

II - Zonas Residenciais - ZR-1, ZR-2, ZR-3 e ZR-4;

III - Zonas Mistas – ZM;

IV - Zona de Uso Diversificado – ZUD;

V - Zona Especial – ZE;

VI – Zona de Especial Interesse Social – ZEIS - Aplicar-se-á o disposto na Lei nº 456, de 15 de maio de 2008.

CAPÍTULO IV

LIMITES E OCUPAÇÃO DAS ZONAS URBANAS

Art. 6º - Para efeito de aplicação da presente Lei, fica estabelecido os limites das zonas do Município de Pinheiral e o modo de sua ocupação da seguinte forma:

SEÇÃO I

DA ZONA CENTRAL

Art. 7º – Fica estabelecida como Zona Central – ZC a zona cuja delimitação consta da prancha anexa à presente Lei.

Parágrafo único - Dentro da ZC ficam estabelecidas como comerciais os seguintes logradouros: Praça Brasil, Praça Teixeira Campos, trecho da Rua Domingos

Mariano desde a Praça Brasil até o limite com a Zona Mista (ZM), Rua José Gomes da Silva Júnior, até a Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro, e a Rua Nini Cambraia, no trecho compreendido entre a Rua José Gomes da Silva Junior e a Rua Sete de Setembro.

Art. 8º - A ocupação dos lotes situados nos logradouros comerciais compreendidos na ZC, obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras atividades:

I - lote mínimo: 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);

II - testada mínima: 9,00m (nove metros);

III - usos permitidos: comércio varejista, misto (comércio e serviços), estabelecimentos recreativos - culturais, escolas especializadas (escolas de informática e similares) e consultórios, para os quais se exige;

a) afastamento - poderão ocupar toda a testada e colar nas divisas laterais, mantido o afastamento de fundos, conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros);

c) taxa máxima de ocupação do terreno: 85% (oitenta e cinco por cento).

IV - usos permitidos com restrições: postos de atendimento médico, ambulatórios e supermercados, para os quais se exige:

a) afastamento - poderão colar nas divisas laterais mantendo os afastamentos mínimos de frente e de fundos, conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa máxima de ocupação: 70% (setenta por cento).

V - usos proibidos: hospitais, casas de saúde, escolas de 1º e 2º graus e curso superior, jardim de infância e similares, comércio atacadista, postos de gasolina, depósitos de materiais, atividades industriais e serviços que prejudiquem o conforto e a segurança da população.

Parágrafo único - Na ZC somente serão permitidas novas construções para uso residencial exclusivo ou misto (comércio ou serviço/ habitação), em terrenos de no mínimo 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), obedecidas as especificações contidas no item IV deste artigo.

SEÇÃO II

DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 9º - Ficam estabelecidas 4 (quatro) tipos de zonas de uso residencial - ZRs, para o Município de Pinheiral.

SUBSEÇÃO I

DA ZONA RESIDENCIAL UM - ZR - 1

Art. 10 - Fica estabelecida como Zona Residencial Um (ZR - 1) a área formada por 2 (dois) setores distintos, descritos a seguir:

I - Setor 1 - abrange os loteamentos Jardim São Jorge (exclusive a Rua Guanabara), Vale do Sol e Vila Bela Vista, limitando-se com o Rio Paraíba do Sul e a Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro.

II - Setor 2 - abrange a área compreendida entre a linha férrea (MRS) e até a Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro, tendo ainda como limites a Rua José Gomes da Silva Junior, exclusive, e a Zona Especial (ZE).

Parágrafo único - A delimitação da ZR - 1 consta da planta de zoneamento do Município de Pinheiral, apresentada em prancha anexa à presente Lei.

Art. 11 - A ocupação dos lotes localizados na ZR - 1, à exceção dos logradouros definidos no art. 12, obedecerá às seguintes especializações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo - 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II - testada mínima - 12,00m (doze metros);

III - usos permitidos - residencial, escolas e templos religiosos, postos médicos, para os quais se exige:

a) afastamento - conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

IV - usos permitidos com restrições: hospitais, casas de saúde, estabelecimentos de hospedagem, estabelecimentos recreativos - culturais e estabelecimentos de serviços de administração, comércio varejista, hospitais, asilo, APAE, Fórum, delegacia, escolas de 1º e 2º graus e curso superior, jardim de infância e similares, misto (comércio e serviços), para os quais se exige:

a) afastamentos mínimos - 3,00m (três metros) de todas as divisas do terreno, exceto a frontal que será igual a 5,00m (cinco metros);

b) altura máxima da edificação: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

V - usos proibidos - postos de gasolina, depósitos de materiais em geral, oficinas mecânicas, carpintarias, serrarias, serralherias e demais atividades incômodas.

Art. 12 - A ocupação dos lotes localizados nos logradouros: Avenida Nilton Pena Botelho, Rua Santa Catarina, Avenida Pinheiral, Rua Boaventura Xavier Botelho e Rua Benedito Honorato obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo: 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II - testada mínima: 10,00m (dez metros);

III - usos permitidos: comércio varejista, serviços em geral, misto (comércio e serviços ou habitação) estabelecimentos de hospedagem, estabelecimentos recreativo-culturais, escolas especializadas (escolas de informática, autoescola e similares), consultórios, para os quais se exige:

a) afastamento - poderão ocupar toda a testada e colar nas divisas laterais, mantendo o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b) altura máxima da edificação - 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) para os lotes com testada para Avenida Nilton Pena Botelho e 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) para os demais logradouros especificados no caput deste artigo;

c) taxa de ocupação máxima: 85% (oitenta e cinco por cento).

IV - usos permitidos com restrições: residencial, escolas de 1º e 2º graus e curso superior, jardim de infância e similares, hospitais, casas de saúde, autosserviços, depósitos de materiais e estabelecimentos de manutenção, para os quais se exige:

a) afastamento mínimo: 3,00m (três metros) de todas as divisas do terreno exceto a frontal que será igual a 5,00m (cinco metros);

b) gabarito: 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

V - usos proibidos: depósitos de explosivos e inflamáveis e demais atividades incômodas.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA RESIDENCIAL DOIS - ZR - 2

Art. 13 - Fica estabelecida como Zona Residencial Dois - ZR - 2, a área compreendida pelos limites com o Rio Paraíba do Sul, a Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro e a Rua José Gomes da Silva Júnior (parte), incluindo, entre outras, as Ruas Tancredo Neves, Bulhões de Carvalho e trecho da Rua Nini Cambraia, desde a esquina com a Rua Sete de Setembro até a Praça Getúlio Vargas.

Parágrafo único - A delimitação da ZR - 2 consta da planta de zoneamento do Município de Pinheiral, apresentada na prancha anexa à presente Lei.

Art. 14 - A ocupação dos lotes localizados na ZR - 2 obedece às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades;

I - lote mínimo: 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

II - testada mínima: 10,00m (dez metros);

III - usos permitidos: residencial, vilas, comércio de bairro, templos religiosos, escolas especializadas (informática, autoescola) estabelecimentos de prestação de serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiataria e similares), para os quais se exige:

a) afastamentos: permitidos colar em uma das divisas laterais, mantendo o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

IV - usos permitidos com restrições: escolas de 1º e 2º graus e curso superior, jardim de infância e similares, postos médicos, ambulatório, estabelecimentos de hospedagem, estabelecimentos recreativo-culturais e estabelecimentos de serviços de administração, os quais devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) afastamentos: permitidos colar em uma das divisas laterais, mantendo o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

V - usos proibidos: hospital, posto de gasolina, estabelecimentos de comércio atacadista, os depósitos de materiais de construção, os estabelecimentos de manutenção (oficinas, carpintarias, serrarias, serralherias) e estabelecimentos industriais.

SUBSEÇÃO III

DA ZONA RESIDENCIAL TRÊS - ZR - 3

Art. 15 - Fica estabelecida como Zona Residencial 3 - ZR - 3 a área compreendida pelos limites da Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro, ribeirão de Cachimbal, Rua das Palmeiras e Rua Treze de Maio (exclusive) no seu prolongamento após o cruzamento com a Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro, incluindo áreas do Ministério da Agricultura, do conjunto do BNH e Morro do Cruzeiro, incluindo ainda outros logradouros.

Parágrafo único - A delimitação da ZR -3 consta da planta de zoneamento do Município de Pinheiral apresentada na prancha anexa na presente Lei.

Art. 16 - Fica determinada como taxa não edificável a área implicada à realização de projeto de alinhamento e/ou arruamento aprovado ou cogitado pela Prefeitura Municipal, a fim de criar facilidade à execução de plano de urbanização referente a prolongamento da Rua José Gomes da Silva Júnior até a Avenida Brasília.

Art. 17 - A ocupação dos lotes localizados na ZR - 3 obedecerá às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo: 240,00m2 (duzentos e quarenta metros quadrados);

II - testada mínima: 10,00m (dez metros);

III - usos permitidos: residencial, comércio de bairro, templos religiosos, escolas, postos médicos e ambulatórios, estabelecimentos de prestação de serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiataria e similares) para os quais se exige:

a) afastamentos: permitido colar em uma das atividades laterais, mantendo o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

IV - usos permitidos com restrições: estabelecimentos de hospedagem, estabelecimentos recreativos-culturais, estabelecimentos de serviços de administração, os quais devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) afastamentos mínimos: 3,00m (três metros) de todas as divisões do terreno, exceto a frontal que será igual a 5,00m (cinco metros);

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).

IV - usos proibidos: estabelecimentos de comércio atacadista, postos de gasolina, depósitos de materiais em geral, oficinas mecânicas, carpintarias, serrarias, serralherias e demais atividades incômodas.

SUBSEÇÃO IV

DA ZONA RESIDENCIAL QUATRO - ZR - 4

Art. 18 - Fica estabelecida como Zona Residencial Quatro - ZR - 4, a área compreendida pelos limites da Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro, córrego do Rolamão, 1º afluente do referido córrego, que cruza a estrada da fazenda das Palmeiras.

Parágrafo único - A delimitação da ZR - 4 consta da planta de zoneamento do Município de Pinheiral, anexa à presente Lei.

Art. 19 - A ocupação dos lotes localizados na ZR - 4 obedecerá às seguintes especificações, para fins do parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo: 240,00m2 (duzentos e quarenta metros quadrados);

II - testada mínima: 10,00m (dez metros);

III - usos permitidos: residencial, comércio de bairro, templos religiosos, escolas, postos médicos e ambulatórios, estabelecimentos recreativo-culturais e estabelecimentos de prestação de serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiataria e similares), para os quais se exige:

a) afastamento: permitido colar em uma das divisas laterais, mantendo o afastamento de fundo, conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 4,00m (quatro metros);

c) taxa de ocupação máxima: 70 % (setenta por cento).

IV - usos proibidos: estabelecimentos de hospedagem, hospitais, estabelecimentos de serviços de administração, postos de gasolina, estabelecimentos de comércio atacadista, depósitos de materiais em geral, oficinas mecânicas, carpintarias, serrarias, serralherias e demais atividades incômodas.

SEÇÃO II

DA ZONA MISTA

Art. 20 - Fica estabelecida como Zona Mista - ZM, a zona de uso residencial, de comércio e serviços, a área compreendida entre os limites com o ribeirão do Cachimbal, linha da estrada de ferro, a ZC e o Rio Paraíba do Sul.

Parágrafo único - A delimitação da ZM consta da planta de zoneamento do Município de Pinheiral, anexa à presente Lei.

Art. 21 - A ocupação dos lotes localizados na ZM, obedecerá às seguintes especificações, para fins do parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - lote mínimo: 300,00m2 (trezentos metros quadrados);

II - testada mínima: 12,00m (doze metros);

III - usos permitidos: residencial, misto (comércio, serviço/ habitação), estabelecimentos de comércio atacadista, estabelecimentos de hospedagem, depósitos de materiais de construção, estabelecimentos de manutenção (oficinas, carpintarias, serrarias, serralherias), garagem coletiva, posto de gasolina, indústria artesanal e outras atividades que não prejudiquem o conforto e segurança de populações vizinhas:

a) afastamento: frontal de 5,00m (cinco metros) e os demais conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa máxima de ocupação: 70% (setenta por cento).

IV - usos permitidos com restrições: escolas de ensino fundamental, médio e cursos de nível superior, jardim de infância e similares, templos religiosos, para os quais se exige:

a) afastamento: frontal: 5,00m (cinco metros) e os demais conforme o Código de Obras;

b) gabarito: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) taxa máxima de ocupação: 70% (setenta por cento).

V - usos proibidos: hospitais, ambulatórios, postos médicos, depósitos de inflamáveis e indústrias incômodas que prejudiquem o conforto e a segurança das populações vizinhas.

SEÇÃO IV

DA ZONA DE USO DIVERSIFICADO

Art. 22 - Fica estabelecida como Zona de Uso Diversificado - ZUD, a zona de serviços e indústrias, que compreende as áreas ao longo da Avenida Nilton Pena Botelho, entre os limites com a ZR - 1 (setor 1) e o Município de Volta Redonda.

§ 1º - A delimitação da ZUD consta da planta de zoneamento do Município de Pinheiral, anexa à esta Lei.

§ 2º - Os estabelecimentos destinados ao uso industrial deverão obedecer ao lote mínimo de 2000m2 (dois mil metros quadrados).

§ 3º - A ocupação da ZUD por edificações de uso não industrial será possível desde que seja aprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO V

DA ZONA ESPECIAL - ZE - 1

Art. 23 - Fica estabelecida como Zona Especial Um - ZE – 1, a área compreendida entre a linha férrea (MRS) e até a Rua Helena Correa de Miranda, antiga 2ª linha da estrada de ferro e pelos limites com ribeirão do Cachimbal e ZR - 1 (setor 2).

I - lote mínimo: 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);

II - testada mínima: 9,00m (nove metros).

Parágrafo único - A delimitação da ZE consta a planta de zoneamento do Município de Pinheiral, anexa à presente Lei.

SEÇÃO VI

EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS

Art. 24 - Empreendimentos especiais, de grande porte, quer sejam condomínios ou loteamentos, que requalifiquem o território municipal e contribuam para seu desenvolvimento econômico e social, serão analisados por comissão especificamente nomeada pelo Chefe do Executivo para tal finalidade, com autonomia para fixação e/ou flexibilização de índices urbanísticos estabelecidos na presente Lei, observados seus impactos na infraestrutura urbana e ambiental.

CAPÍTULO V

PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 25 - Parcelamento do solo é entendido como a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, a serem integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário municipal de Pinheiral e às redes de serviços públicos existentes ou projetados.

Art. 26 - Todo parcelamento do solo feito por pessoa física ou jurídica na cidade de Pinheiral terá reconhecimento e valor jurídico e técnico, uma vez analisado, aprovado e licenciado pelos órgãos públicos do Município de Pinheiral.

I - todo parcelamento deverá se revestir das seguintes maneiras:

a) desmembramento;

b) remembramento;

c) loteamento e empreendimentos especiais;

d) arruamento.

§ 1º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2º - Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 4º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos.

§ 5º - Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 6º - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 7º - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e,

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 27 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 28 - Em casos especiais de interesse social, econômico, ambientais ou justificáveis pelo interesse público da cidade, o Chefe do Executivo Municipal de Pinheiral pode apreciar, exigir e aprovar índices urbanísticos específicos, através de nomeação de comissão de agentes técnicos nomeada através de ato administrativo.

Art. 29 - Quaisquer arruamentos provenientes de parcelamento de glebas deverão, obrigatoriamente, estar integrados à estrutura urbana e aos serviços públicos, existentes ou projetados mediante a conexão ao sistema viário do Município de Pinheiral.

Parágrafo único - Serão de exclusiva responsabilidade do loteador ou empreendedor as indenizações de faixas de terrenos para implantação de arruamentos, em locais previstos como logradouro público pelos órgãos municipais de Pinheiral.

Art. 30 - Todos os parcelamentos, loteamentos e de área estão obrigatoriamente determinados pelas zonas, e as destinações às áreas verdes, recreação e institucionais respeitarão os índices estabelecidos na lei ou em regulamento editado pelo Poder Executivo Municipal de Pinheiral, exceto os empreendimentos de grande porte regidos pela presente Lei.

Art. 31 - Nos novos parcelamentos, loteamentos e empreendimentos especiais, a toponímia, as denominações dos logradouros públicos e a enumeração de quadras, lotes e unidades de usos privados devem ser analisados pelos setores de análise e aprovação de projetos do Município e sua Comissão de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Gestão Urbana da cidade de Pinheiral.

Art. 32 - Os novos parcelamentos, loteamentos e Empreendimentos especiais de grande porte, deverão apresentar estrutura urbana, sistema viário, distribuição de equipamentos de usos institucionais e comunitários de forma hierarquizada e integrada, bem como serem organizadas espacialmente através de núcleos determinados pelos órgãos municipais.

Art. 33 - Para localização de áreas verdes, praças, e equipamentos comunitários, de educação, saúde e lazer, devem ser considerados cumulativamente um mínimo de terraplanagem e desmatamento, bem como, a centralidade e a integração em relação ao contexto residencial e urbano, ao sistema viária coletor e aos espaços semelhantes, existentes ou projetados na vizinhança dentro da cidade de Pinheiral.

Art. 34 - Qualquer projeto de loteamento, condomínio ou ainda de empreendimentos especiais de grande porte mesmo atendendo as exigências legais,

poderá ser rejeitado ou modificado, total ou parcialmente, pela secretaria municipal e órgão competente em casos de:

I - localização, configuração topográfica e características físicas do solo e subsolo;

II - interesse ambiental, social, econômico, turístico e outros no interesse do Município de Pinheiral.

Art. 35 - Os Empreendimentos especiais de grande porte deverão, para início de implantação, conter as devidas licenças ambientais expedidas por órgão competente.

Art. 36 - Ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de domínio das Rodovias federais e estaduais, ferrovias, e linhas de transmissão de energia elétrica em alta tensão, é obrigatória a reserva de uma faixa de domínio de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de acordo com a legislação específica.

Art. 37 - As unidades privadas e públicas situadas em empreendimentos de parcelamentos, loteamentos, desmembramentos, conjuntos e condomínios habitacionais aprovados após a publicação desta lei municipal de zoneamento, deverão ser comercializadas e/ou permutadas mediante expedição de documento de comprometimento de cumprimento das disposições gerais sobre parcelamento do solo desta lei, em prazo a ser estabelecido pelo(s) responsável(s) do empreendimento na cidade de Pinheiral.

Art. 38 - Os projetos de edificações públicas e privadas situados em empreendimentos de parcelamentos, loteamentos, desmembramentos, conjuntos e condomínios habitacionais aprovados após a publicação desta Lei, serão analisados apenas quando os referidos empreendimentos cumprirem as disposições gerais sobre parcelamento do solo desta lei pelos empreendimentos.

Parágrafo único - Toda documentação, material publicitário, e contratos de compra e venda de imóveis de loteamentos, desmembramentos, conjuntos e condomínios habitacionais elaborados e aprovados após a publicação da presente lei deverão apresentar a íntegra deste artigo.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A OCUPAÇÃO

DOS LOTES PELAS EDIFICAÇÕES

Art. 39 - Os empreendedores, responsáveis e/ou proprietários de lotes com duas ou mais faces voltadas para diferentes logradouros devem apresentar opção de testada frontal e de endereçamento.

Parágrafo único - O endereçamento e a testada frontal deverão ser coincidentes e voltados para o mesmo logradouro determinados pelos órgãos municipais.

Art. 40 - Os projetos de parcelamentos, loteamentos e empreendimentos especiais, e qualquer natureza e porte, com usos mistos ou não, situados em lotes que possuem duas ou mais faces voltadas para diferentes logradouros são analisados conforme definição de sua testada mínima, altura máxima da edificação e de seu endereçamento determinados pelos órgãos municipais da cidade de Pinheiral.

Art. 41 - Os projetos parcelamentos, loteamentos e empreendimentos especiais, e de qualquer natureza e porte, com usos mistos ou não, situados em lotes que possuem duas ou mais faces voltadas para diferentes zonas urbanas localizadas na cidade de Pinheiral, são considerados pertencentes à zona em que sua testada estiver definida em lei ou regulamento editado pelo Poder Público Municipal.

Art. 42 - Todo projeto de qualquer natureza e porte, com uso misto ou não, situado em lote com testada frontal voltada e/ou cruzada por diferentes zonas urbanas da cidade de Pinheiral, são considerados pertencente à zona em que sua testada frontal apresentar maior trecho, respeitando os seguintes critérios:

I – análise pelos órgãos municipais da planta de localização do lote, apresentando os limites das zonas urbanas que o envolvem;

II – medição da extensão total da testada do lote;

III – edição dos trechos da testada situada em diferentes zonas; e,

IV – verificação do maior trecho das diferentes zonas.

Art. 43 - Nas novas edificações multifamiliares residenciais e/ou comerciais, os ambientes de uso comum, pergolados, jardineiras, beirais e outros ambientes equivalentes, não são computados na Área Total Máxima de Edificação estabelecida para cada zona.

Art. 44 - Nas novas edificações que possuam unidades habitacionais ou comerciais no pavimento de cobertura, estes são computados na Área Total Máxima de Edificação (ATME) e no gabarito máximo definido em lei municipal ou regulamento, estabelecido para cada zona na cidade de Pinheiral.

Art. 45 - Os pavimentos destinados a garagem não são computados para Área Total Máxima de Edificação (ATME) nem para o gabarito máximo permitido pelos órgãos municipais de Pinheiral.

Parágrafo único - No empreendimento residencial multifamiliar verticalizado, o gabarito estabelecido será considerado a partir do segundo pavimento, desde que o primeiro pavimento (térreo) seja destinado exclusivamente às vagas de garagem (mínimo de uma vaga por unidade) e áreas comuns como: administração, recepção, almoxarifado, casa de máquina, lixeira e outras atividades indispensáveis para administração e manutenção do empreendimento.

Art. 46 - A taxa de impermeabilização máxima do terreno é de 70% (setenta por cento), sendo permitidos índices maiores apenas para projetos comprovadamente de interesse social.

Art. 47 - As novas edificações com altura igual e/ou superior a 30,00m (metros) têm obrigatoriamente que possuir instalações de para-raios, obedecendo à legislação que rege a matéria, conforme disciplinado decreto-lei do Estado do Rio de Janeiro nº 247, de 21 de julho de 1975, regulamentado pelo Decreto nº 897, de 21 setembro de 1976.

Art. 48 - Nos projetos dentro do território da cidade de Pinheiral a ocupação dos lotes pelas novas edificações devem constar obrigatoriamente à marcação de áreas destinadas a estacionamento ou guarda de veículos, conforme Código de Obra e Edificações do Município de Pinheiral - RJ, regido Lei Complementar nº 001, 16 de outubro de 1997.

Art. 49 - O sistema de circulação adotado deve ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias de veículos e garantia para cada unidade autônoma (apartamentos, salas, lojas e/ou escritórios) de acesso exclusivo às vagas a eles vinculados dentro dos empreendimentos.

Art. 50 - As dimensões mínimas para cada vaga são de 3,00m (três metros) por 5,00m (cinco metros), conforme Código de Obra e Edificações do Município de Pinheiral - RJ, regido Lei Complementar nº 001, 16 de outubro de 1997.

Art. 51 - As vagas para estacionamento ou guarda de veículos podem ser descobertas, como também em pavimentos sob pilotis, em subsolo e/ou pavimentos superiores, sendo, neste caso, o acesso provido por rampas, de acordo com normas técnicas especificas e legislação pertinente.

Art. 52 - As edificações em geral deverão reservar áreas para garagens ou estacionamentos de veículos obedecendo às dimensões e área mínima, por veículo, desta Lei, e ao Código de Obra e Edificações do Município de Pinheiral - RJ, regido Lei Complementar nº 001, 16 de outubro de 1997.

CAPÍTULO VII

PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, ÁREAS VERDES E SANEAMENTO

Art. 53 - As áreas e zonas de domínio e proteção ambiental situam-se em regiões de terra firme, bem como em margens e interiores de bacias hidrográficas, lagos, lagoas, igarapés, rios e outras áreas inundáveis, sendo considerada de preservação ambiental todo o interior das zonas definidas nas disposições sobre zoneamento, limite de zonas presentes, ocupação e uso da presente lei municipal.

Art. 54 - Os limites das zonas e áreas de interesse e preservação ambiental estão estabelecidas nas disposições para estes fins, Lei nº 305, de 15 agosto de 2004, denominada Código Municipal de Meio Ambiente de Pinheiral.

Art. 55 - Os usos e ocupações das áreas e zonas de interesse e proteção ambiental devem priorizar a recreação, o lazer público e a valorização do meio ambiente.

Parágrafo único - Em caso de indefinição ou de omissão nas disposições da presente Lei sobre usos e ocupações nas regiões, faixas e zonas de interesse e proteção ambiental, ficam estas consideradas como áreas não edificáveis.

Art. 56 - Para aceitação das obras e projetos que implique em remoção de vegetação e corte ou aterro do terreno referentes ocupação, uso e obras (reforma e/ou construção) de edificações, bem como expedição de "Habite-se" e/ou certificado de aceitação e conclusão de projeto e obra, deve ser apresentada pelo responsável uma declaração fornecida pelo órgão ambiental competente, atestando o atendimento das determinações do mesmo.

Art. 57 - Compete aos proprietários, ou empreendedores titulares de terrenos cortados e/ou margeados por cursos de água, córregos, riachos canalizados ou não, a sua conservação e limpeza nos trechos compreendidos pelas respectivas divisas, de forma que suas seções de vazão mantenham-se sempre desimpedidas.

Parágrafo único - Quaisquer desvios ou tomadas d'água, modificação de seção de vazão, construção ou reconstrução de muralhas laterais e muros nas margens, no leito ou sobre os cursos d'água, valas, córregos ou riachos canalizados ou não, somente poderão ser executados com aprovação de órgãos competentes, sendo proibidas todas as obras ou serviços que venham impedir o livre escoamento das águas.

Art. 58 - Qualquer projeto de construção de qualquer natureza, particular e público, e cuja obra seja distanciada até 30,00m (trinta metros) de um curso de água, consolidado ou não, somente será aprovado após o exame pelos órgãos competentes.

Parágrafo único - O desrespeito ao que dispõe este artigo e agressões a cursos d'água, valas, córregos, riachos e outros acidentes geográficos constitui em falta grave, invalidando a aceitação e aprovação de projetos referentes a quaisquer intervenção, ocupação, uso e obras (reforma e/ou construção), mesmo já licenciado e

em execução, devendo a obra ser embargada, incontinente, após a constatação dos fatos.

Art. 59 - As áreas verdes e praças dos novos parcelamentos e loteamentos deverão ser centralizadas ao máximo, estruturadas de forma hierarquizada e integradas, bem como serem organizadas espacialmente através de núcleos urbanos da cidade de Pinheiral.

Art. 60 - A implantação de usos e atividades ligadas ao depósito de resíduos sólidos dar-se-á em área fora do perímetro urbano, estabelecida conforme artigo específico da Lei do Plano Diretor do Município de Pinheiral.

Art. 61 - Nas obras que alterem a formação natural dos rios, riachos, córregos, elevações física e outros acidentes geográficos de importância paisagística, é obrigatória a aprovação prévia dos projetos, cuja apreciação será feita com anuência dos órgãos responsáveis pela política de meio ambiente da cidade de Pinheiral.

Art. 62 - A distância mínima, medida em linha reta (considerando o raio) entre uma torre e outra das Estações de Rádio Base de Telefonia Celular, Microcélulas para Reprodução de Sinal e Equipamentos Afins não deve ser inferior a 300 (trezentos) metros.

Parágrafo único – A aprovação e implantação das torres acima mencionadas deverão respeitar a legislação pertinente ao tema editado pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63 - As novas edificações multifamiliares, residenciais, comerciais e/ou mista devem possuir as mínimas condições de habitabilidade no Município de Pinheiral, com estabilidade e segurança devendo os prédios apresentarem os requisitos a seguir:

I - depósitos coletores de lixo, obedecida à legislação que rege a matéria;

II - dispositivos de segurança contra incêndio;

III - área de lazer, bem definida, para recreação dos moradores do prédio, obedecida à legislação pertinente.

Art. 64 - Considera-se obras de infraestrutura municipal, para os efeitos desta Lei, a execução da pavimentação das vias, o sistema de drenagem das águas pluviais, os sistemas de abastecimento d'água e tratamento de esgoto sanitário, iluminação pública e arborização.

Art. 65 - Os projetos de Interesse Social, submetidos aos órgãos públicos municipais de Pinheiral devem apresentar documento oficial expedido pela entidade responsável comprometida com o empreendimento, atestando o caráter social e assegurando a qualidade técnica.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E DEFINIÇÕES GERAIS

Art. 66 - Para os efeitos desta lei, ficaram estabelecidas as seguintes definições:

1. AFASTAMENTO - É a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote;

2. ALINHAMENTO - É a linha projetada e locada ou indicada, que limite o lote em relação à via pública;

3. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - É o documento fornecido pela Prefeitura autorizando a construção de edificações;

4. ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO - É o documento fornecido pela Prefeitura Municipal autorizando o exercício de uma atividade em local determinado;

5. ANDAR - Qualquer pavimento acima do ré do chão;

6. ANDAR TÉRREO - É o pavimento ao ré do chão;

7. APARTAMENTO - É uma habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, um compartimento sanitário e de banho e uma cozinha;

8. ÁREA BRUTA - É a área resultante de soma de áreas úteis com as áreas de seções horizontais das Paredes.

Art. 67 - Serão resolvidos pelo Prefeito os casos omissos na presente Lei, mediante ato administrativo, devidamente publicado, em que se fixarão a normas ou regras omissas, precedidas as considerações necessárias à sua justificação.

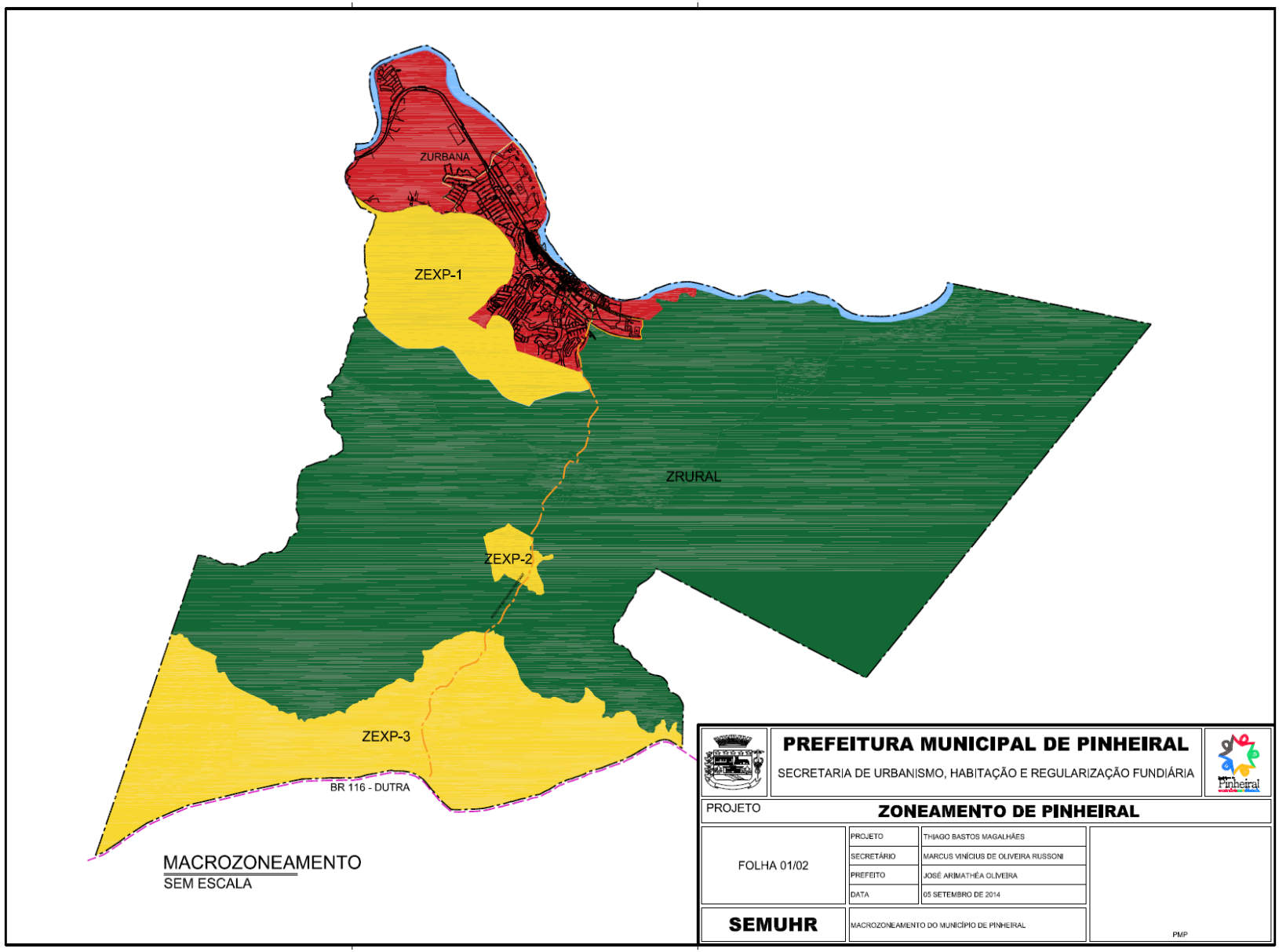
Art. 68 - O Poder Executivo e os órgãos públicos municipais da cidade de Pinheiral poderão editar ato administrativo sempre que for necessário estabelecer interpretação ou aplicação de quaisquer dispositivos da presente Lei de zoneamento, parcelamento, empreendimentos e o seu conteúdo e alcance servirá de norma geral, ou de aplicação particular, em casos semelhantes e restringem-se aos das leis municipais em função das quais sejam expedidos.

Art. 69 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 390, de 4 de janeiro de 2007.

Prefeitura do Município de Pinheiral, 24 de setembro de 2014; 19º ano da emancipação político-administrativa do Município.

JOSÉ ARIMATHÉA OLIVEIRA
PREFEITO

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRAL
GABINETE DO PREFEITO

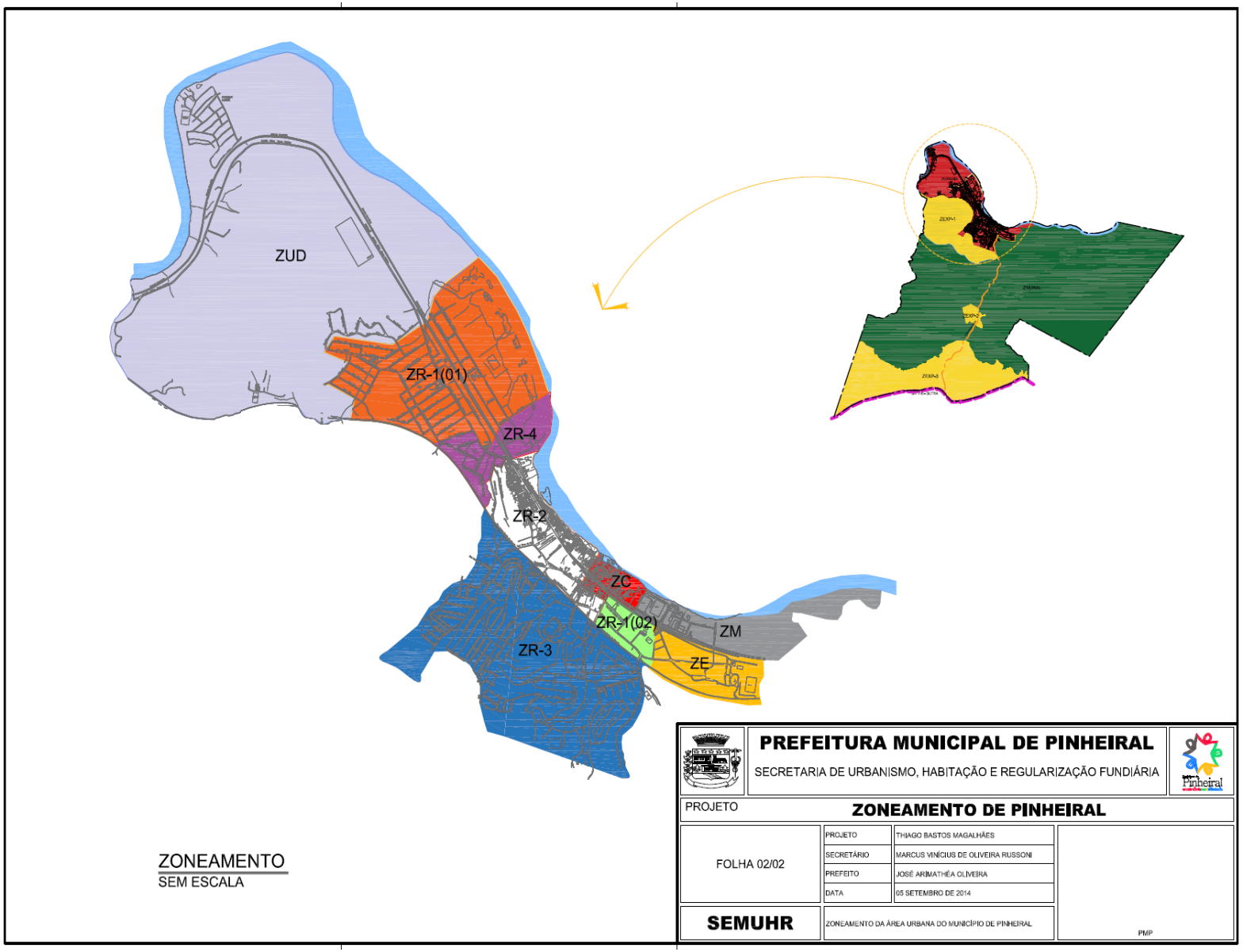


PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRAL
SECRETARIA DE URBANISMO, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PROJETO **ZONEAMENTO DE PINHEIRAL**

FOLHA 01/02	PROJETO	THIAGO BASTOS MAGALHÃES
	SECRETÁRIO	MARCUS VINÍCIUS DE OLIVEIRA RUSSONI
	PREFEITO	JOSÉ ARIMATHÉA OLIVEIRA
	DATA	05 SETEMBRO DE 2014
SEMUHR	MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PINHEIRAL	PMP

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRAL
GABINETE DO PREFEITO



ZONEAMENTO
SEM ESCALA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRAL
SECRETARIA DE URBANISMO, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PROJETO **ZONEAMENTO DE PINHEIRAL**

FOLHA 02/02	PROJETO	THIAGO BASTOS MAGALHÃES
	SECRETÁRIO	MARCUS VINÍCIUS DE OLIVEIRA RUSSONI
	PREFEITO	JOSÉ ARIMATHÉA OLIVEIRA
	DATA	05 SETEMBRO DE 2014
SEMUHR	ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO DE PINHEIRAL	PMP