



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

LEI DE ZONEAMENTO



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	3
CAPÍTULO II MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	10
CAPÍTULO III ZONAS E SETORES DE USO	12
CAPÍTULO IV CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.....	23
SEÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO	24
SEÇÃO II DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO	23
SEÇÃO III PARCELAMENTO DO SOLO	30
SEÇÃO IV ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO	30
CAPÍTULO V MEIO AMBIENTE	31
CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS.....	33
ANEXO I	35
ANEXO II	37



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

LEI N° XXXXXX

De: xx de xxxxx de 2006.

Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO, ESTADO DE SÃO PAULO, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo no Município, dividindo o território em macrozonas, zonas e setores, além de estabelecer critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 2º. Zoneamento, é a divisão do território do Município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente, através da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Parágrafo único. As zonas e setores serão delimitados por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

Art. 3º A divisão do território do município de Santa Rita do Passa Quatro em zonas e setores, atende a política de desenvolvimento traçada para o município, definida com os seguintes objetivos:

I – proporcionar a toda a população os benefícios decorrentes da urbanização;

II – garantir o desenvolvimento sustentável no uso e ocupação do solo;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

III – distribuir as atividades no território, de modo a evitar incompatibilidades ou inconveniências de vizinhança;

IV – garantir a qualidade da paisagem urbana;

V – minimizar os conflitos viários.

VI – controlar o adensamento populacional e a instalação de atividades de acordo com:

- a) potencial de infra-estrutura urbana instalada e prevista;
- b) condições de ocupação existente;
- c) capacidade de suporte do meio físico natural.

VII – redistribuir os investimentos públicos e de serviços e equipamentos urbanos e coletivos, de modo a promover a justiça social;

VIII – estudar a ampliação, disciplinar o uso e a qualificação dos espaços públicos da Cidade de Santa Rita do Passa Quatro;

IX – ordenar o uso do solo na área rural;

X – coibir a ocupação e o uso irregulares;

XI – estimular a geração de emprego e renda, incentivando o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades;

II – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

VIII – preservar os valores naturais, culturais e paisagísticos.

Art. 4º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

I – na concessão de alvarás de construção;

II – na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV – na urbanização de áreas;

V – no parcelamento do solo.

Art. 5º Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – afastamento das divisas – menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, podendo ser lateral ou de fundos;

II – recuo do alinhamento predial – distância mínima entre a edificação e o alinhamento predial para o logradouro público;

III – altura da edificação – é a dimensão vertical máxima da edificação, do seu ponto mais alto até o nível térreo, em número de pavimentos ou expressa em metros, medida de seu ponto a partir do térreo;

IV – área computável – área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo à área do térreo e demais pavimentos;

V – área construída – soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada a partir do seu perímetro externo;

VI – área não computável: área construída, descontadas as áreas computáveis;

VII – coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir ou o



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

potencial construtivo;

VIII – dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote é indicada pela testada e área mínima do lote;

IX – fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

X – taxa de ocupação – é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

XI – taxa de Permeabilidade – percentual do lote que deverá ser mantido permeável.

Parágrafo Único. De acordo com o tipo de atividade e a zona ou setor onde se localiza, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de cheias, constante na Lei do Código de Obras, os quais serão objetos de regulamentação específica.

Art. 6º As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se em:

I – quanto ao porte, em:

- a) pequeno porte – área de construção até 100,00m² (cem metros quadrados);
- b) médio porte – área de construção entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- c) grande porte – área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II – quanto à natureza, em:

- a) perigosas – as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

- b) incômodas – as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas – as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d’água e solo;
- d) adequadas – as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 7º De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:

I – permitidas – compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

II – toleradas – compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;

III – permissíveis – compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

IV – proibidas – compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

V - recomendáveis - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são adequadas para a região.

§ 1º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal que terá a Secretaria Municipal de Planejamento como órgão consultivo e quando for o caso, poderá deliberar sobre parâmetros de ocupação mais restritivos ou mais adequados que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

- a) adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;
- b) ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§ 2º A permissão para localização de qualquer atividade considerada como



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelo Corpo de Bombeiros, a serem analisados através da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA, a critério da Secretaria de Planejamento e do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 8º A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona ou setor de uso, assim como, a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante dos Quadros anexos, que fazem parte integrante desta lei.

Parágrafo único. Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos nos quadros de que trata este artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

Art. 9º Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei.

Art. 10º Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção, sem alteração do seu volume.

Art. 11º As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

Art. 12º Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data do Alvará de Construção.

Parágrafo único. Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídas.

Art. 13º Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 14º Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário, ao final do exercício fiscal, por 1 (um) ano quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º As renovações serão concedidas desde que à atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no “caput” deste artigo.

§ 2º A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 15º A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada desde que atendendo as disposições desta Lei.

Art. 16º A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou um Estudo de Impacto Ambiental – EIA.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, deve contemplar todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento.

§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou do Estudo de Impacto Ambiental, o Poder Público, representado pela Secretaria Municipal de Planejamento, avaliará o mesmo conjuntamente aos projetos pertinentes, e estabelecerá quaisquer exigências que se façam necessárias para minimizar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 3º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

Art. 17º Consideram-se obras ou atividade potencialmente geradoras de grandes modificações urbanas, dentre outras, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal:

I – edificações residenciais com área computável superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

II – edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

III – conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);

IV – parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

V – cemitérios e crematórios;

VI – exploração mineral.

Art. 18º A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO II MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 19º O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação do solo.

Art. 20º Consideram-se Macrozonas aquelas delimitadas no Mapa Macrozo-



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

neamento Municipal anexo ao Plano Diretor e a esta lei, assim classificadas:

I – Macrozona Urbana;

II – Macrozonas Urbanas Especiais;

III – Macrozona Rural 1;

IV – Macrozona Rural 2;

V – Macrozonas de Preservação Permanente;

VI - Macrozona Rurbana;

VII - Área de Proteção Ambiental - APA do Vassununga.

§ 1º. Os parâmetros de uso do solo das Macrozonas Urbanas Especiais, Rural 1, Rural 2, Preservação Permanente, Rurbana e APA estão definidos no Quadro I desta lei.

§ 2º. Os parâmetros de uso e ocupação da APA do Vassununga serão objeto de regulamentação específica e deverão estar em consonância com os Decretos 99.275/90 e 99.276/90 e contemplar, no mínimo, as seguintes zonas:

I - Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE Buriti Vassunga;

II- ARIE Cerrado Pé Gigante;

III - Corredores ecológicos;

IV - Áreas de preservação permanente;

V - Setores Especiais de Interligação.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

Art. 21º Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das áreas localizadas dentro do perímetro urbano da sede são definidos nos Quadros II a XVIII anexos a esta lei.

Art. 22º As Macrozonas Urbanas Especiais referem-se às áreas residenciais de densidade urbana fora da Sede (Residencial da Usina do Vassununga, Colônia Nova) e destinam-se a ocupação urbana predominantemente habitacional de baixa e media densidade, além de atividades comerciais e de serviço de suporte à atividade rural.

Art. 23º As Macrozonas Rurais 1 e 2 são formadas de acordo com as micro-bacias e as especificidades e predominância de sua utilização de agro-pecuária, silvicultura, cultura da cana, pastagem, plantações de eucalipto e plantio de cítricos.

Art. 24º As Macrozonas de Preservação Permanente, são as áreas que correspondem às faixas de fundo de vale, das áreas verdes, dos alagadiços, das nascentes, estão dispersas por todo o município e são disciplinadas pelas Resoluções 303 e 302 de 2002 do CONAMA e pelo Código Florestal Federal.

Art. 25º A Macrozona Rurbana diz respeito às pequenas propriedades, onde serão desenvolvidas a pluriatividade da família e da propriedade.

CAPÍTULO III ZONAS E SETORES DE USO DA SEDE

Art. 26º A área do perímetro urbano da sede do Município, configurando a Macrozona Urbana – Sede, definida na Lei do Plano Diretor e conforme mapa anexo, configurando o Anexo I da presente Lei, fica subdividido nas seguintes zonas:

I – Zona Central – ZC: predominância de atividades econômicas de comércio e serviço, bem como de atividades específicas, tais como: bibliotecas, centros culturais, ensino, saúde, e todas as atividades inerentes de centro de cidade.

II – Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR-1: predominantemente residencial, com habitações individuais, com no máximo 2 pavimentos de altura. As atividades econômicas somente aquelas com vínculo com a moradia e de atendimento vicinal;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

III – Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2: predominantemente residencial, com habitações coletivas, com no máximo 2 pavimentos. As atividades econômicas com grau de abrangência de bairro;

IV – Zona de Uso Misto – ZR-3: destinadas a habitação de média densidade e comércio e serviço de grande porte. A altura das edificações com 4 pavimentos;

V – Zona de Serviços – ZS: Destinada para a localização das atividades prestadoras de serviço, como as destinadas à logística;

VI– Zona Industrial - ZI: Destinada prioritariamente à localização de indústrias;

VII – Unidades de Conservação - UC: Áreas de propriedade ou de domínio público, ou com diretriz de incorporação à áreas públicas, destinadas ao lazer da população.

VIII– Zona de Controle Ambiental – ZCA: de ocupação restritiva, quando for complemento de outras, tais como transição de outras zonas para áreas de preservação.

IX – Zona de Preservação Permanente - ZPP: áreas destinadas à preservação de fundos de vale, matas, mananciais, em especial as constantes das Leis Ambientais Federais e Estaduais referentes aos Códigos Florestais;

X – Zona de Transição - ZT: transição entre as zonas urbanas e as rurais;

XI – Zona Rural - ZRU: áreas destinadas a produção agropecuária, indústrias de transformação ou correlatas e serviços de apoio, localizada fora dos perímetros urbanos.

XII – Zonas Especiais;

XIII - Setores Especiais;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

§ 1º. Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nos **Quadros III a XXII**, no **Anexo II**, parte integrante desta lei.

§ 2º. Para os Distritos serão aplicados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Residencial 3 – ZR-3.

Art. 27º A Zona Central – ZC corresponde ao centro tradicional da cidade e seu entorno.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – incentivar o uso de comércio e serviços;

II – intensificar o uso e ocupação da área, no sentido de otimizar o aproveitamento da infra-estrutura disponível, com adensamento mediante verticalização.

III – minimizar os custos de urbanização a serem absorvidos pelo poder público com o adensamento e efetivo uso dos Imóveis existentes nesta Zona, através da aplicação dos Instrumentos de: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo e Direito de Preempção.

Art. 28º A Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR-1 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade.

Art. 29º A Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2 corresponde às áreas com menores restrições ambientais, com facilidade de extensão da rede de infra-estrutura e viária, e que apresentam vazios urbanos e glebas subutilizadas. Com uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou habitação coletiva.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – promover os investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos públicos a fim de estimular o adensamento populacional;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

II – consolidar a ocupação urbana mediante a otimização da infra-estrutura existente;

III – otimizar a ocupação dos vazios urbanos;

IV – priorizar a aplicação de investimentos em saneamento básico.

Art. 30º A zona de Uso Misto – ZR-3 – correspondem às áreas com menores restrições ambientais, destinadas à localização de atividades econômicas e de habitação de média densidade populacional.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – promover os investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos públicos a fim de favorecer a oportunidade de instalação de atividades econômicas e de estimular o adensamento populacional.

Art. 31º Fica determinada a Zona de Serviços – ZS como as áreas correspondentes aos terrenos com testada para o lado sul da via de acesso Via Zequinha de Abreu, até a profundidade de 100m (cem metros), adotando-se sempre o limite com menores dimensões, conforme mapa de zoneamento anexo e parte integrante desta lei. Esta zona fica destinada à manutenção de padrões urbanísticos específicos com a presença de usos comerciais e de serviços de caráter geral e industrial de pequeno porte.

Parágrafo único. Para esta zona, fica estabelecida a seguinte diretriz: destinar a zona para a implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias, ou seja, geradoras de tráfego pesado ou intenso.

Art. 32º As Unidades de Conservação são áreas compostas por praças, bosques e parques urbanos, cemitério, e áreas de expansão, compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – estabelecer programas de requalificação e urbanização freqüentes;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

II – incentivar arborização e manutenção das áreas vegetadas;

III – estimular a utilização destas áreas pela população do Município, com programas culturais e de lazer e com a qualificação destes espaços com a colocação de equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Nas unidades de conservação prevalecem os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona ou setor onde está situado o lote, devendo ser inteiramente preservadas as áreas verdes. Estas áreas serão alvo dos instrumentos de política urbana: Direito de preempção e transferência do direito de construir.

Art. 33º Fica determinada a Zona de Controle Ambiental – ZCA, como sendo área de transição entre as Áreas de Preservação Permanente e as outras zonas, de ocupação de baixíssima densidade, por fazer parte do território que compõe as nascentes dos rios das micro-bacias hidrográficas do manancial de abastecimento.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

I – incentivar o remembramento dos lotes e a redução da densidade urbana;

II – possibilitar a transferência de potencial construtivo nos imóveis de interesse ambiental;

III – propiciar incentivos para os imóveis que preservem fundos de vale ou recuperem e conservem as formações vegetais relevantes;

IV – recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários, promovendo o reassentamento de famílias, quando necessário;

V – estimular o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;

VI – desenvolver programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição da mata ciliar;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

VII – todos os lotes situados nas faixas de 30m a partir da linha de maior cota de inundação deverão ser reflorestados e não poderão ter qualquer tipo de ocupação;

VIII – os lotes situados nas faixas de 30m da linha de maior cota de inundação poderão ser ocupados com habitação unifamiliar, desde que seja realizado estudo geológico-geotécnico que avalie a viabilidade da ocupação;

IX – aumentar a taxa de permeabilidade do solo.

Art. 34º Fica determinada a Zona de Preservação Permanente – ZPP como aquela correspondente às áreas de preservação permanente, tais como matas ciliares, matas nativas e nascentes definidas no Código Florestal Brasileiro e Resoluções CONAMA 302/02 e 303/02.

§ 1º. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – estabelecer programas de acompanhamento ambiental para a recuperação e preservação das nascentes;

II – elaborar programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecer programas de incentivos ao replantio da mata ciliar;

III – elaborar programa de levantamento das áreas de mata ciliar, matas nativas e nascentes e estabelecer programas de incentivos à conservação destas áreas.

§ 2º. Nos termos da Resolução CONAMA 369/06 e do Código Florestal Federal, as Áreas de Preservação Permanente de preservação permanente poderão ser reduzidas ou suprimidas em caso de interesse social, utilidade pública ou baixo impacto ambiental.

I - utilidade pública:

- a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia;
- c) as atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais, outorgadas



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

pela autoridade competente, exceto areia, argila, saibro e cascalho;

d) a implantação de área verde pública em área urbana;

e) pesquisa arqueológica;

f) obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados; e

g) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos privados de aquicultura, obedecidos os critérios e requisitos previstos nos §§ 1º e 2º do art. 11, desta Resolução.

II - interesse social:

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão ambiental competente;

b) o manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não des caracterize a cobertura vegetal nativa, ou impeça sua recuperação, e não prejudique a função ecológica da área;

c) a regularização fundiária sustentável de área urbana;

d) as atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente.

III - Baixo impacto ambiental:

a) abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso de água, ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar;

b) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;

c) implantação de corredor de acesso de pessoas e animais para obtenção de água;

d) implantação de trilhas para desenvolvimento de ecoturismo;

e) construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

f) construção e manutenção de cercas de divisa de propriedades;

g) pesquisa científica, desde que não interfira com as condições ecológicas da área, nem enseje qualquer tipo de exploração econômica direta, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;

h) coleta de produtos não madeireiros para fins de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, desde que eventual e respeitada a legislação específica a respeito do acesso a recursos genéticos;

i) plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais em áreas alteradas, plantados junto ou de modo misto;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

- j) outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventual e de baixo impacto ambiental pelo conselho estadual de meio ambiente;
- k) não exceda a 5% (cinco por cento) da APP impactada localizada na posse ou propriedade;
- l) não comprometa das funções ambientais deste espaço.

Art. 35º Zonas Rurais – ZRU – são aquelas destinadas à predominância das atividades rurais, para a produção agrícola e aquelas atividades complementares à atividade agrícola, tais como armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários, bem como para a instalação de atividades comunitárias e de lazer para a qual ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I – Estabelecer o programa de micro-bacias;
- II – Estabelecer o Plano Diretor Rural;
- III – Incentivar a localização de atividades de turismo rural.

Art. 36º A Zona de Transição – ZT fica determinada como sendo área de ocupação de baixíssima densidade. Situa-se na periferia urbana, em locais adjacentes à zona rural e zona urbana, portanto, com características de transição entre atividades urbanas e rurais.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

- I – Possibilitar a transferência de potencial construtivo nos imóveis de interesse ambiental;
- II – Propiciar incentivos para os imóveis que preservem fundos de vale ou recuperem e conservem as formações vegetais relevantes;
- III – Recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários, promovendo o reassentamento de famílias, quando necessário;
- IV – Estimular o desenvolvimento de áreas de turismo e lazer ambiental;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

V – Desenvolver programas visando à educação ambiental, proteção e reconstituição da mata ciliar;

VI – Estimular a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN, áreas conservadas voluntariamente e averbadas em Cartório;

VII – Estimular a ocupação com atividades de produção de hortifrutigranjeiros de pequeno porte;

VIII – Estimular a produção de hortifrutigrangeiros para abastecimento urbano com alimentos orgânicos, desestimulando as agriculturas convencionais, estimulando a criação de um cinturão verde no entorno da área urbana, formando uma zona de transição entre o meio urbano e rural.

Art. 37º As Zonas e Setores Especiais compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e de ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade e serão alvo de parâmetros urbanísticos especiais, e que poderão sofrer adequações por proposta do executivo, de conformidade com as características técnicas de uso e ocupação para cada caso.

§ 1º As Zonas Especiais, conforme sua destinação se subdividem em:

I – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS fica determinada como sendo zona destinada para a ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, bem como para interesse histórico, ambiental ou comercial que tratam da questão habitacional, histórica, ambiental ou comercial, sendo que os parâmetros de ocupação deverão ser regulamentados em Decreto próprio e que respeite a legislação federal sobre parcelamento do solo urbano e sobre o meio ambiente, para a qual ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

- a) Elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade enquanto áreas de interesse social, dotando-as de infra-estrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;
- b) Proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e infra-estrutura, de forma a garantir a permanência da população;
- c) Priorizar a aplicação dos recursos municipais, e particularmente da Se-



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

cretaria de Habitação, para investimentos nesta Zona;

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser criadas através de Decreto do Executivo e alocadas no interior das áreas pertencentes às Zonas Residenciais após parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

II – Zona Especial de Interesse de Preservação Histórica – ZEIPH é qualquer área que possui uma Unidade de Interesse de Preservação, devendo o casario de frente para estas áreas ser preservado, até uma profundidade de 50,00 m onde são proibidas edificações com mais de 3 (três) pavimentos.

§ 3º Os Setores Especiais, conforme sua destinação se subdividem em:

I - Setor Especial dos Centros de Bairro;

Áreas de concentração de atividades econômicas, comércio, serviço e indústria, poderão ser criadas de acordo com as suas especificidades e considerando a dinâmica econômica do bairro. Classificam-se em:

- a) Setor Especial do Centro de Bairro 1 (um): SECB1, no entorno da Praça da Bíblia, com incentivo a instalação de comércio e serviço;
- b) Setor Especial do Centro de Bairro 2 (dois): SECB2, no entorno da Praça Bar-dan Bonifácio, com incentivo a instalação de Comércio, Serviço e Indústria Limpa (sem emissões atmosféricas ou sonora);
- c) Setor Especial do Centro de Bairro 3 (três): SECB3, na rua Coronel Joaquim Victor de Souza Meirelles, com incentivo ao comércio, serviço e indústria limpa (sem emissões atmosféricas ou sonora);
- d) Setor Especial do Centro de Bairro 4 (quatro): SECB4, no entorno do Museu Ferroviário Próximo ao museu, com incentivo ao centro gastronômico e atividades ligadas ao turismo.

II – Setor Especial do Sistema Viário Básico, são terrenos com testada para vias indicadas em Mapa X anexo, que pela característica de uso e grau de urbanização tem como diretriz a otimização dos recursos empregados através do adensamento e efetivo uso dos Imóveis existentes. Classificam-se em:

- a) Vias Regionais: caracterizam-se como corredores de grande volume de tráfego, nas quais os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão proporcionar fluidez do tráfego;
- b) Vias de Penetração: são eixos de ligação entre a área urbana e rural, entre a área central e áreas periféricas, admitindo os usos preferencialmente setoriais;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

- c) Anel Viário: contorno viário que visa desviar o tráfego de cargas da área central, admitindo usos preferencialmente de serviços e comerciais;
- d) Vias Coletoras: caracterizam-se por vias com média extensão e integradas ao sistema viário principal, que já concentram o tráfego local e o comércio e serviço de médio porte de atendimento à região.

§ 4º No Setor Especial das Vias Coletoras, com a finalidade do adensamento e da otimização dos recursos para urbanização empregados fica instituído a possibilidade de aplicação dos Instrumentos de: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo e Direito de Preempção.

§ 5º Para os Setores Especiais das Vias Coletoras e Anel Viário prevalecerão os critérios de uso e porte das zonas e setores atravessados quando forem menos restritivos que os estabelecidos neste decreto.

§ 6º Para as zonas e setores adjacentes às Vias Regionais e de Penetração, prevalecerão os critérios de uso e porte estabelecidos para o Setor Especial do Sistema Viário Básico quando este for mais restritivo, exceto quando se tratar do Setor Especial dos Centros de Bairro.

§ 7º A critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, e nos termos da **Lei XXX** de instrumentos, será admitida a transferência de potencial construtivo para os terrenos que sejam integrantes dos Setores Especiais do Anel Viário e das Vias Coletoras nos parâmetros máximos estabelecidos no Quadro I, parte integrante desta lei.

§ 8º O Setor Especial Medicinal - SEM, é composto pela área do Hospital Psiquiátrico e um raio de 100m no entorno do hospital, sendo prioritariamente destinado a atividades ligadas à hospedagem e tratamento de turistas com distúrbios psico-sociais.

§ 9º O Setor Hoteleiro - SEH, destina-se prioritariamente à hospedagem e atividades correlatas .



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

CAPÍTULO IV CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 38º Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I – Habitacional – compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II – Comunitário – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III – Comercial – atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV – Serviço – estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

V – Industrial – atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

VI – Agropecuário – atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;

VII – Extrativista – atividades de extração mineral e vegetal;

VIII - Pluriativo - atividades que agreguem os usos comercial, industrial, de serviço ou comunitários ao uso agropecuário.

Art. 39º Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e demais diplomas legais.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

SEÇÃO II DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 40º Os usos habitacionais classificam-se em:

I – Habitações Unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II – Habitações Coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III – Residências em Condomínio Urbanístico: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

IV – Habitações de Uso Institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;

V – Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

Podem ser de três tipos:

- a) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão;
- b) Habitação Transitória 2: hotel;
- c) Habitação Transitória 3: motel.

VI – Residências em Série: edificações com mais de quatro unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.

Art. 41º Os usos comunitários classificam-se em:

I – Uso Comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial.

II – Uso Comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos e possuem padrões de edificação específicos para a atividade.

Classificam-se em:

- a) Uso Comunitário 2 de Educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
- b) Uso Comunitário 2 de Saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanitário;
- c) Uso Comunitário 2 de Lazer e Cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede;
- d) Esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;
- e) Uso Comunitário 2 de Culto Religioso: casas de culto e templos religiosos.

III – Uso Comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Classificam-se em:

- a) Uso Comunitário 3 de Lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;
- b) Uso Comunitário 3 de Ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 42º Os usos comerciais classificam-se em:

I – Comércio Vicinal: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana. Podem ser: açougue, casa de armários, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistas, panificadoras, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitorias, comércio de refeições embaladas, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, representação comercial sem manipulação de carga e congêneres;

II – Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

destinadas a atendimento de um bairro ou zona. Podem ser: restaurantes, bares, lanchonetes, minimercados, roticerias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, jogos e congêneres;

III – Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro. Podem ser: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, clínicas médicas, clínicas veterinárias, salão de baile, salão de festas e congêneres;

IV – Comércio Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Podem ser: estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos e congêneres;

V – Comércio Específico: atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, ferrovelho, recolhimento, estoque e comércio de sucatas e recicláveis e congêneres.

Art. 43º Os usos de serviços classificam-se em:

I – Serviço Vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. Podem ser: atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, representação comercial sem manipulação de carga, consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;

II – Serviços de Bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona. Podem ser: academias, agências bancárias, jogos eletrônicos, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, artefatos de espuma, estofamentos e congêneres.

III – Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: buffet com salão de festas, clínicas médicas e veterinárias, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serviços de lavagem de veículos, salão de baile e de festas, serviços públicos, e congêneres;

IV – Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, recolhimento estoque e comércio de sucata, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;

V – Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:

- a) Serviço específico 1: serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas, centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves;
- b) Serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossuário.

Art. 44º Os usos industriais classificam-se em:

I – Uso Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

- a) Confecções;
- b) Pequenas Manufaturas;
- c) Indústrias caseiras;
- d) Malharia;
- e) Produtos Alimentícios;
- f) Suprimentos para Informática.

II – Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

- a) Cozinha Industrial;
- b) Fiação;
- c) Funilaria;
- d) Indústria de Panificação;
- e) Indústria Gráfica;
- f) Indústria Tipográfica;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

- g) Marcenarias;
- h) Serralheria;
- i) Indústria de Componentes Eletrônicos;
- j) Embalagens.

III – Uso Industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

- a) Construção de Embarcações;
- b) Curtume;
- c) Desdobramento de Madeira;
- d) Destilação de Álcool;
- e) Entreponto de Madeira para Exportação (Resssecamento);
- f) Frigorífico;
- g) Fundição de Peças;
- h) Indústria Cerâmica;
- i) Indústria de Artefatos de Cimento;
- j) Indústria Eletromecânica;
- k) Indústria Mecânica;
- l) Indústria Metalúrgica;
- m) Indústria Química;
- n) Montagem de Veículos;
- o) Produção de Óleos Vegetais e outros Produtos;
- p) Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
- q) Torrefação e Moagem de Cereais;
- r) Usina de Concreto;
- s) Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária;
- t) Laticínio, fábrica de farinhas (moinho);
- u) Fabrica de espumas e derivados;
- v) Marmoraria.

Art. 45º O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

- a) Abate de Animais;
- b) Aração e/ou Adubação;
- c) Cocheira;
- d) Colheita;
- e) Criação de Chinchila;
- f) Criação de Codorna;
- g) Criação de Escargot;
- h) Criação de Minhucas;
- i) Criação de Peixes;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

- j) Criação de Rãs;
- k) Criação de Répteis;
- l) Granja;
- m) Pesque e Pague;
- n) Compostagem;
- o) Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros;
- p) Serviços de Irrigação;
- q) Serviços de Lavagem de Cereais;
- r) Serviços de Produção de Mudas e Sementes;
- s) Viveiro de Animais;
- t) Criação de Gado;
- u) Packing house.

Art. 46º O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

- a) Extração de Areia;
- b) Extração de Argila;
- c) Extração de Cal;
- d) Extração de Caolim;
- e) Extração de Cimento;
- f) Extração de Madeira;
- g) Extração de Minérios;
- h) Extração de Pedras;
- i) Extração Vegetal;
- j) Olaria.

Art. 47º O uso pluriativo caracteriza-se por atividades que por sua característica agreguem uso comercial, industrial ou de serviços ao uso agropecuário em uma mesma propriedade, como:

- a) Pesque-pague.
- b) Indústria a domicílio: basicamente o beneficiamento dos próprios produtos da propriedade rural;
- c) Prestação de Serviços ao morador rural;
- d) Comércio: Feiras situadas em entrepostos;
- e) Turismo rural;
- f) Ecoturismo;
- g) Artesanato;
- h) Produção e comercialização de flores, hortaliças e frutas;
- i) Criação e comercialização de pequenos animais (pássaros, coelhos, abelhas, ovelhas, cabritos, patos, peixes, etc.)

Art. 48º As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 49º Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá ao Conselho de Desenvolvimento Municipal determinar a elaboração de EIA e EIV e que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.

Parágrafo Único. Para a liberação de qualquer atividade comercial será necessária a aprovação do Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO III PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 50º Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona ou setor onde o terreno se localiza.

Parágrafo Único. Nos terrenos de esquina deverá ser executado um chanfro de 2,50 m (ou arredondamento do encontro dos alinhamentos prediais nas esquinas), de forma a permitir a visibilidade.

SEÇÃO IV ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 51º Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

§ 1º O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação, conforme o código de obras.

§ 2º O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras.

Art. 52º Em todo o edifício de habitação coletiva, e habitações unifamiliares em série com 5 (cinco) ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.

Parágrafo único. O dimensionamento das áreas de recreação está regulamentado pelo Código de Obras



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

CAPÍTULO V MEIO AMBIENTE

Art. 53º É dever da Prefeitura, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

Art. 54º Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal Nº 4.771/65, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

§ 1º A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, será determinada pelos critérios do Código Florestal, não sendo nunca inferior a 30m (trinta metros).

§ 2º As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 50m (cinquenta metros) no seu entorno.

Art. 55º A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Poder Público, após a expressa anuência do órgão ambiental do Estado de São Paulo.

Art. 56º São consideradas áreas de preservação permanente:

I – faixa com largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água do Município;

II – faixas com diâmetro mínimo de 50,00m (cinquenta metros) em torno das nascentes;

III – áreas com declividade maior ou igual a 45% (quarenta e cinco por cento);

IV – remanescentes de florestas;



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

V – demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal;

Art. 57º As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

Parágrafo único. Cabe ao órgão municipal de meio ambiente elaborar o Plano de Arborização Municipal, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas à região, insolação e espaçamentos necessários, respeitando-se fiações e tubulações.

Art. 58º As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo único. Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da Região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 59º As propriedades rurais deverão reservar 20% (vinte por cento) de sua área como reserva legal, onde não é permitido o corte raso, de acordo com o Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único. A reserva legal, assim entendida a área de no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de móveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

Art. 60º Nos termos do Código Florestal Brasileiro, Nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento), poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61º Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento anexo, que faz parte integrante desta lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 62º É parte integrante desta Lei o mapa de Zoneamento Municipal.

Art. 63º A descrição dos limites das zonas urbanas e rurais tratadas nesta Lei deverá ser executada e aprovada por ato do Poder Executivo, no prazo de 1 (um) ano. Contado a partir da data de aprovação desta Lei.

Parágrafo Único. Os limites das zonas rurais e urbanas referidos no *caput* deste artigo deverão conter as coordenadas dos vértices geo-referenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Art. 64º As descrições dos limites das zonas rurais e urbanas, constantes do mapa anexo de que trata esta Lei, serão revistas por decreto do Poder Executivo Municipal, sempre que necessárias, mediante proposta do Conselho Municipal de Urbanismo, através da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 65º Objetivando a proteção e preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental no Município, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação devidamente autorizado pelo órgão competente, a transferência a terceiros do potencial construtivo permitido no imóvel objeto de limitações urbanísticas, ou aos que doarem ao município o imóvel sob proteção e preservação.

§1º Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Santa Rita do Passa Quatro o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

I - Unidades de Interesse de Preservação;

II - Unidades de Conservação;

III - Eixos de Lazer;

IV - Áreas Verdes.

§ 2º Também se aplica, no que couber, o dispositivo deste artigo à desapropriação parcial ou total, de imóveis necessários à adequação do Sistema Viário Básico, e à instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.

Art. 66º As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 67º As infrações a presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 68º Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 69º A presente Lei Complementar entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, aos xx dias de xxxxx de 2006.

Agenor Mauro Zorzi
Prefeito Municipal



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

ANEXO I



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO I MACROZONEAMENTO PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
MACROZONA	USOS RECOMENDADOS	USOS TOLERADOS	PORTE (m²)
MACROZONA URBANA ESPECIAL	Habitação coletiva Habitação institucional Habitação transitória 1 e 2 Comunitário 2- lazer e cultura Comunitário 2- culto religioso Comércio e serviço vicinal, de Bairro e setorial Indústria tipo 1 (1) (2)	Comunitário 1 Comunitário 2 ensino Comunitário 3 ensino Serviço Específico Pluriativo Agropecuário	400m ² 400m ²
MACROZONA RURAL 01	Plantação de Cana Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (2)	Plantação de Eucalipto Plantação de Citros Pastagens	
MACROZONA RURAL 02	Plantação de Eucalipto Plantação de Citros Pastagens Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (2)	Pluriativo Plantação de Cana	
MACROZONA RURBANA	Pluriativo Comércio e serviço vicinal, de Bairro e setorial Indústria tipo 1 (1) (2)	Plantação de Eucalipto Plantação de Citros Pastagens Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (2)	

Observações: (1) Poderão ser admitidos portes superiores a 400m² a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal.
(2) Atividades que não gerem efluentes líquidos.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

ANEXO II



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO II ZONA CENTRAL - ZC PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação coletiva Habitação institucional Habitação transitória 1 e 2 Comunitário 2- lazer e cultura Comunitário 2- culto religioso Comércio e serviço vicinal, de Bairro e setorial Indústria tipo 1 (1)	Habitação unifamiliar (3)	Comunitário 1 Comunitário 2 ensino Comunitário 3 ensino Serviço Específico 1	100m ²	2	Térreo e 1º pav = 70% Demais pav = 50%	8	---	(2)	Térreo e 1º pav = Facultado Demais pav = mínimo 2,50m e h/6	10 x 200 (4)

Observações: (1) Somente alvará de localização em edifícios existentes.

(2) Atendido o parágrafo único do art. 4º.

(3) Proibido residências em condomínios horizontais

(4) Para lotes com até 200m² permitido 3 pavimentos.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO III ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE – ZR - 1 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast .das divisas Min. (M)	Lote min. Testada x área
Habitação unifamiliar			100m ²	1	50%	2	5,00m (3)	25%	1,50 m.	12 x 600
Comércio e serviço vicinal 1 (2)		Indústria tipo 1 (1)	100m ²							

Observações:

- (1) somente alvará de localização em edificações existentes.
- (2) somente alvará de localização para atividades desenvolvidas em imóvel de uso predominantemente habitacional.
- (3) Para regularização de edificações existentes poderá ser admitido recuo de 4m (quatro metros).



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO IV										
ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE – ZR - 2										
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área (m) (m ²)
Habitações unifamiliares Habitações unifamiliares em Série (1) Habitacão Transitória (5) Habitacão institucional Comércio e serviço vicinal 1 e 2(2) Industria tipo 1 (3)	Comunitário 1 (2)(3)	Residências em Condomínio Urbanístico (4)	100m ² 100m	1	50%	2	5,00m (6)	25%	1,50 m	10 x 200

Observações: (1) densidade máxima de 80 habitações / ha.

(2) a critério da Comissão de Urbanismo, poderão ser concedidos alvarás de localização para comércio e serviço em edificações existentes com porte superior a 100,00m², desde que com área de estacionamento de no mínimo igual à área construída e porte compatível com a vizinhança e com as características da via.

(3) somente alvará de localização em edificações existentes ou anexas a moradia.

(4) densidade máxima de 80 habitações / ha.

(5) apart-hotel sem Centro de Convenções.

(6) para regularização de edificações existentes poderá ser admitido recuo de 4m.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO V										
ZONA DE USO MISTO – ZR3										
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS (5)			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m) (2)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min Testada x área
Habitação coletiva Habitação transitória 1 Habitação institucional Habitações unifamiliares em série (1) Comércio e serviço vicinal e de Bairro (3) Indústria tipo 1 (4)	Habitação Unifamiliar(1) Comunitário 1 (3)		200m ² 200m ² 100m ²	1	50%	3 2 2	5,00m (5)	25%	Sem abertura-facultado. Com abertura 1,50 m.	10 x 200

Observações: (1) Até 4 unidades e densidade máxima de 80 habitações / ha

(2) A critério da Comissão de Urbanismo poderá garagem no recuo até 2/3 da testada do lote.

(3) A critério da Comissão de Urbanismo, poderá ser concedido alvará de localização para comércio e serviço de bairro e comunitário, em edificações existentes e porte superior a 200m² desde que com área de estacionamento de no mínimo igual a área construída e porte compatível com a vizinhança e características da via.

(4) Somente alvará de localização em edificação existente ou anexa à moradia.

(5) para regularização de edificações existentes poderá ser admitido recuo de 4m.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO VI ZONA DE SERVIÇOS - ZS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min Testada x área
Habitação transitória 2 e 3 Comércio e serviço vicinal, De bairro, setorial e geral Comunitário 2 – culto religioso Comércio e serviço específico - 2	Uma habitação unifamiliar por lote Comunitário 2- lazer, cultura e ensino	Comunitário3 – Lazer e ensino Indústria tipo 1		1	50%	2	10,00m	25%	Sem abertura- facultado. Com abertura 1,50 m.	15 x 450



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO VII

ZONA INDUSTRIAL - ZI

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
permitidos	tolerados	permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m)	Taxa Permeab Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Indústrias (1)				1	50%		10,00m	25%	Lotes com testada Até 50m = mín 2,50m Soma = 5,00m (3) 2,50m (3)	20 x 600
		Habitação unifamiliar (2) Comércio e serviço geral (2)			50%		10,00m	25%		20 x 600

Observações: (1) serão permitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial.

(2) ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

(3) na área correspondente ao afastamento das divisas, deverá ser implantada arborização intensiva, para atividades de Transportadora e garagem de ônibus.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO VIII										
ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL - ZCA										
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín (%)	Afast .das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação unifamiliar Habitações unifamiliares em Série (1) Habitação transitória 1 Habitação institucional Comunitário 1 Comércio e serviço vicinal 1 Indústria tipo 1 (2)		Habitação transitória 2 Comunitário 2 e 3 (3)	0,4 100m ² 100m ²	30%	2	5,00m	50%	2,50	20 x 2000	

Observações: (1) densidade máxima de 4(quatro) habitações / ha.
(2) atividades que não gerem efluentes líquidos.
(3) Independente do porte deverá ser aprovado Estudo de Impacto Ambiental.
(4) As áreas verdes deverão ser 100% preservadas.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO IX

ZONA DE TRANSIÇÃO - ZT

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação unifamiliar Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (1) (2) Comércio e serviço vicinal e de Bairro (3)		Habitação institucional (2) Habitação transitória 1,2 e 3 (2) Comunitário 2 – lazer e cultura Comunitário 3 – ensino Estabelecimentos agroindustriais (2)	100m ²	0,6	30%	2	10,00m	50%	3,00m	20 x 2000

Observações: (1) atividades que não gerem efluentes líquidos.

(2) deverá ser aprovado Estudo de Impacto Ambiental.

(3) A critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá ser admitido porte de até 400m².



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO X ZONA RURAL - ZRU PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
permitidos	tolerados	permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação unifamiliar Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (1) Comércio e serviço vicinal		Habitação institucional (2) Habitação transitória 1,2e3 (2) Comunitário 2 – lazer e cultura (2) Comunitário 3 – ensino (2) Estabelecimentos Agroindustriais (2)	100m ²	0,4	20%	2	15,00m	50%	5,00m	20 x 5000

Observações: (1) atividades que não gerem efluentes líquidos.

(2) deverá ser aprovado Estudo de Impacto Ambiental.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XI										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitações unifamiliares Comércio e serviço vicinal, de bairro e setorial Habitação institucional Comunitário 1 Indústria tipo 1 (1)			100m ² 100m ²	1	50% (3)	2	3,00m			7 x 140 (2)

Observações: (1) somente alvará de localização em edificações existentes ou anexas à moradia.

(2) nos parcelamentos efetuados pela Prefeitura Municipal de Santa Rita do Passa Quatro, será admitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e de Regularização Fundiária.

(3) Para regularização fundiária poderá ser admitida taxa de ocupação de até 60%.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XII ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICO - ZEIPH PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis (1)	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação coletiva (3) Habitação institucional Habitação transitória 1 e 2 Comunitário 2- lazer e cultura Comunitário 2- culto religioso (1) Comércio e serviço vicinal, de Bairro e setorial (1) Indústria tipo 1 (1)	Habitação unifamiliar (3)	Comunitário 1 Comunitário 2 ensino Comunitário 3 ensino Serviço Específico 1	100m ²	2	Térreo e 1º pav = 70% Demais pav = 50%	3	---	(2)	Térreo e 1º pav = Facultado Demais pav = mínimo 2,50m e h/6	10 x 200 (4)

Observações: (1) Somente alvará de localização em edifícios existentes.

(2) Atendido o parágrafo único do art. 4º.

(3) Proibido residências em condomínios urbanísticos.

(4) Para lotes com até 200m² permitido 3 pavimentos.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XIII

SETOR ESPECIAL DOS CENTRO DE BAIRRO 1 e 2 – SECB1 e SECB2

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação coletiva Habitação institucional Comunitário 2- lazer e cultura Comércio e serviço vicinal, de Bairro e setorial	Habitação unifamiliar	Comunitário 1 Comunitário 2 ensino Comunitário 3 ensino Serviço Específico 1	400m ² (3)	2	Térreo e 1º pav = 70% Demais pav = 50%	6	---	(1)	Térreo e 1º pav = Facultado Demais pav = mínimo 2,50m e h/6	12 x 360 (2)

Observações: (1) Atendido o parágrafo único do art. 4º.

(2) Para lotes com até 200m² permitido 3 pavimentos.

(3) A critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá ser admitido porte maior, devendo neste caso ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XIV

SETOR ESPECIAL DOS CENTRO DE BAIRRO 3 – SECB3

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Min. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação coletiva	Habitação unifamiliar	Comunitário 1			Térreo e 1º pav = 70%				Térreo e 1º pav =	
Habitação institucional		Comunitário 2 ensino			Demais pav = 50%				Facultado	
Comunitário 2- lazer e cultura		Comunitário 3 ensino				6	---	(2)	Demais pav = mínimo	
Comércio e serviço vicinal, de		Serviço Específico 1							2,50m e h/6	
Bairro e setorial				2						12 x 360 (4)
Indústrias (1) (5)										

- Observações:**
- (1) Atividades não geradoras de efluentes líquidos ou gasosos.
 - (2) Atendido o parágrafo único do art. 4º.
 - (3) Proibido residências em condomínios horizontais
 - (4) Para lotes com até 200m² permitido 3 pavimentos.
 - (5) Deverá apresentar EIA ou ElV, para porte superior a 400m².



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XV

SETOR ESPECIAL DOS CENTRO DE BAIRRO 4 – SECB4

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação coletiva Habitação institucional Comunitário 2- lazer e cultura Comércio e serviço vicinal, de Bairro e setorial (3)	Habitação unifamiliar	Comunitário 1 Comunitário 2 ensino Comunitário 3 ensino Serviço Específico 1	400m ²	2	Térreo e 1º pav = 70% Demais pav = 50%	6	---	(1)	Térreo e 1º pav = Facultado Demais pav = mínimo 2,50m e h/6	12 x 360 (2)

Observações: (1) Atendido o parágrafo único do art. 4º.

(2) Para lotes com até 200m² permitido 3 pavimentos.

(3) A critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá ser admitido porte maior, devendo neste caso ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Atividades ligadas ao turismo serão isentas de IPTU.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XVI										
USOS (5)			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m) (2)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min Testada x área
Habitação transitória 1 e 2 (3) Habitação institucional Comunitário - Saúde Comércio e serviço vicinal e de Bairro (2)	Habitação Unifamiliar(1)		200m ²	1	50%	4	5,00m (4)	25%	Térreo e 1º pav = 1,5 Demais pav = mínimo 2,50m e h/6	20 x 600

Observações: (1) Até 4 unidades e densidade máxima de 80 habitações / ha

(2) A critério da Comissão de Urbanismo, poderá ser concedido alvará de localização para comércio e serviço de bairro e comunitário, em edificações existentes e porte superior a 200m² desde que com área de estacionamento de no mínimo igual a área construída e porte compatível com a vizinhança e características da via.

(4) Poderá ser admitido recuo de 4m para regularização de edificações existentes.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XVII										
USOS (5)			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. Alin. Predial (m) (2)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min Testada x área
Habitação coletiva Habitação transitória 1 e 2 (3) Habitação institucional Comércio e serviço vicinal e de Bairro (3)	Habitação Unifamiliar(1) Comunitário 1 (3)		200m ² 200m ²	1	50%	3 2	5,00m (6) 2	25%	1,50	20 x 600

Observações: (1) Até 4 unidades e densidade máxima de 80 habitações / ha

(3) A critério da Comissão de Urbanismo, poderá ser concedido alvará de localização para comércio e serviço de bairro e comunitário, em edificações existentes e porte superior a 200m² desde que com área de estacionamento de no mínimo igual a área construída e porte compatível com a vizinhança e características da via.

(4) Somente alvará de localização em edificação existente ou anexa à moradia.

(5) Proibido residências em condomínios horizontais.

De acordo com lei específica e a ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá ser reduzido o IPTU e ISS para atividades hoteleiras e afins.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XVII			
SETOR ESPECIAL DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – VIA REGIONAL			
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
USOS (5)		OCUPAÇÃO	
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)
Habitação coletiva Habitação transitória 1 e 2 Posto de Abastecimento e Serviços Estacionamento Comercial	Habitação Unifamiliar		200m ²



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XVII			
SETOR ESPECIAL DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – VIA DE PENETRAÇÃO			
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
USOS		OCUPAÇÃO	
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)
Habitação coletiva Habitação transitória 1 e 2 Posto de Abastecimento e Serviços Estacionamento Comercial Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial Comunitário 1, 2	Habitação Unifamiliar	Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial acima de 10.000m ² Comunitário 1, 2, 3 Industria tipo 1	200m ² 10.000m ² 2.000m ²



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XVII			
SETOR ESPECIAL DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – VIA COLETORA			
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
USOS		OCUPAÇÃO	
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)
Habitação coletiva Habitação transitória 1 e 2 Posto de Abastecimento e Serviços Estacionamento Comercial Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial	Habitação Unifamiliar	Comunitário 1, 2	200m ² 5.000m ² 2.000m ²



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

QUADRO XVII			
SETOR ESPECIAL DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – ANEL VIÁRIO			
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
USOS			OCUPAÇÃO
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)
Habitação coletiva Habitação transitória 1 e 2 Posto de Abastecimento e Serviços Estacionamento Comercial Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial	Habitação Unifamiliar	Comunitário 1, 2	

Observações: Deverão ser atendidos os portes das zonas atravessadas pelo SESVB – Anel Viário.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.



Prefeitura do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

