



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRAS DE FOGO
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR N.º 05/97, DE 08 DE OUTUBRO DE 1997.

**DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ÁREA
URBANA DE PEDRAS DE FOGO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PEDRAS DE FOGO - ESTADO DA
PARAÍBA,
FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU
SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º - O Zoneamento de uso e ocupação do solo da área urbana do Município de PEDRAS DE FOGO será regido por esta Lei.

Parágrafo Único - Adotam-se as seguintes definições para os Termos e Expressões utilizados no texto desta Lei:

- I -** Área construída ou área de construção - área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;
- II -** Área máxima de construção - é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano;
- III -** Ampliação ou acréscimo - é o aumento de área construída de uma Edificação existente;
- IV -** Área mínima de terreno por unidade habitacional - fração de área de terreno relativa a cada unidade Habitacional;
- V -** Índice de aproveitamento - é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse lote;
- VI -** Frente mínima normal - é a dimensão mínima da frente de um lote que não se caracterize como de esquina;
- VII -** Frente mínima esquina - é a dimensão mínima das frentes contínuas, voltadas para vias públicas;
- VIII -** Gabarito altura - é o número máximo de pavimentos que podem ser edificados;
- IX -** Pavimentos - cada um dos planos horizontais de um edifício;
- X -** Recuo frontal - menor distância da edificação ao passeio público;
- XI -** Recuo lateral - menor distância da construção às divisas laterais do lote;
- XII -** Recuo de fundo - menor distância da Edificação às divisas de fundos do lote;

- XIII -** Taxa de ocupação - valor, expresso em porcentagem, que define a porção de área do lote que pode ser ocupada pela projeção total das edificações sobre o lote;
- XIV -** Zoneamento - é a divisão da área urbana em Zonas, para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no lote urbano.

CAPÍTULO II

Do Uso do Solo Urbano

SEÇÃO I

Da Aprovação de Uso

Art. 2º - Para efeito desta Lei, uso do solo urbano é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

Art. 3º - A ocorrência das diferentes atividades, nas Zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentadas em:

- I -** usos permitidos;
- II -** usos permissíveis;
- III -** usos tolerados;
- IV -** usos proibidos;

§1º - Usos permitidos, a prioridade, são os usos adequados à zona.

§2º - Usos permissíveis, em Zonas Residenciais, são usos passíveis de serem admitidos nestas Zonas, conforme estabelecido no Anexo 1 desta Lei, e com anuência obrigatória de 75% de, no mínimo, 8 (oito) vizinhos lindeiros ou imediatos do imóvel em questão, observando-se que:

- a)** Preferencialmente, a consulta a vizinhos deve obedecer os seguintes critérios:
 - 1 -** quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão, dois vizinhos de cada lado;
 - 2 -** dois vizinhos de fundos do imóvel em questão;
 - 3 -** dois vizinhos à frente do imóvel em questão.
- b)** A consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente, aqueles que usufruem de sua propriedade naquele local;
- c)** Em caso de vizinho, com atividades no local, concorrente ao pretendido, esse vizinho não deverá ser considerado;
- d)** Não deverão ser considerados vizinhos que apresentem grau de parentesco com o proprietário;
- e)** Se qualquer um dos vizinhos, lindeiros, ou imediatos, a ser consultado, for Condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião do Condomínio, e será considerado apenas como um vizinho;
- f)** Se os imóveis, lindeiros e imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverão ser considerados sempre os vizinhos mais próximos, perfazendo um total de cinco consultas, no mínimo;
- g)** Salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos retrocitados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a



consultas a critério do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal;

- h) O Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% de anuência do total de vizinhos consultados;

§3º - Usos tolerados em Zonas Residenciais, são usos passíveis de serem admitidos nestas Zonas, conforme estabelecido no Anexo 1 desta Lei, mediante relatório circunstanciado, conforme Anexo IV, (elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, e assinado por profissional habilitado) de conclusão favorável e com anuência obrigatória de 75% de, no mínimo, 8 (oito) vizinhos lindeiros ou imediatos em questão, sendo que:

- a) O órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal estabelecerá raio de abrangência a partir do imóvel em questão, que configure os dezesseis vizinhos lindeiros e imediatos a serem consultados, devendo, no mínimo ser consultados todos os proprietários do trecho de rua, da quadra onde o imóvel em questão está inserido, exceto concorrentes ao uso pretendido, e/ou aqueles que apresentem grau de parentesco com o proprietário requerente;
- b) Em demais questões, adotam-se os mesmos procedimentos para usos permissíveis em zona residenciais.

§4º - Usos permissíveis em Zonas comerciais e industriais são usos passíveis de serem admitidos nestas Zonas, mediante relatório circunstanciado, conforme Anexo IV (elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, e assinado por profissional habilitado) de conclusão favorável.

§5º - Usos tolerados em Zonas Comerciais e Industriais são usos passíveis de serem admitidos nestas Zonas, mediante relatório circunstanciado, conforme Anexo IV (elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, e assinado por profissional habilitado) de conclusão favorável e aprovação obrigatória por maioria simples do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 4º - Para os casos de uso permissíveis e tolerados em Zonas Comerciais e Industriais, o Executivo Municipal, através do órgão competente de Planejamento, a seu critério, poderá adotar procedimentos de consulta a vizinhos, bem como a órgãos responsáveis por infraestrutura Urbana, Meio Ambiente e Segurança, Cagepa, Saelpa, Sudema, Corpo de Bombeiro, as Entidades Cíveis e Entidades afins, cujos pareceres deverão ser parte integrante do relatório circunstanciado do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.

Art. 5º - O Anexo 1 define para as diferentes Zonas instituídas os usos permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos.

SEÇÃO II Da Definição de Usos

Art. 6º - Para efeito desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

- I - Residencial - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias;
- II - Comercial - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de venda, compra ou troca de mercadorias;
- III - Serviços - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou Assistência de Ordem Técnica, Intelectual ou Espiritual;



- IV - Industrial - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo, ou de produção ou extração de matéria-prima ou bens de consumo da natureza.

SEÇÃO III

Da Classificação Hierárquica de Usos

Art. 7º - Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos nos artigos anterior, classificados hierarquicamente, conforme seguir:

I - RESIDENCIAL

- a) Unifamiliar - edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.
- b) Multifamiliar horizontal - conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, não superpostas, geminadas ou isoladas e com acesso coletivo.
- c) Multifamiliar vertical - edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédios de apartamentos).

II - COMERCIAL E DE SERVIÇO:

- a) Comércio e Serviço Vicinal: Caracteriza-se por Comércio Varejista e por serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, nocivos ou perigosos ao uso residencial sendo:

- 01 - Padarias/Panificadoras/Confeitarias;
- 02 - Farmácias/Drogarias/Perfumarias/Cosméticos;
- 03 - Açougue/Casa de Carnes;
- 04 - Mercarias/Empórios;
- 05 - Sacolões;
- 06 - Quitandas;
- 07 - Bazares;
- 08 - Floriculturas;
- 09 - Frutarias;
- 10 - Docerias;
- 11 - Banca de Jornais e Revistas;
- 12 - Institutos de Beleza e Barbearias;
- 13 - Alfaiatarias;
- 14 - Corte e Costura;
- 15 - Sapatarias;
- 16 - Bijuterias.

- b) Comércio e Serviço de Bairro: Caracteriza-se por Comércio varejista e por Serviços diversificados, não incômodos, nocivos ou perigosos, e que visam atender a população do Bairro ou Região, sendo:

- 01 - Escritórios técnicos de profissionais liberais;
- 02 - Consultórios Médicos, Odontológicos, Psicológicos, Protéticos, etc.;
- 03 - Ateliês, Lojas de Artesanato;
- 04 - Oficinas Mecânicas, Ferro Velho, Lataria e Pintura de veículos, Revendedores e Serviços Mecânicos autorizados, Sucatas;
- 05 - Comércio Atacadista e Distribuidores, Depósito de Armazenagem de Produtos Agrícolas;



- 06 - Engarraamentos de Bebidas;
- 07 - Máquinas e Implementos para a Indústria;
- 08 - Defensivos Agrícolas;
- 09 - Serralharias, Marcenarias, Madeira Industrializada;
- 10 - Depósito de Materiais de Construção;
- 11 - Transportadoras, Garagens de Veículos de grande porte;
- 12 - Jatos de Areia, Oficinas de Compressores, Dedetização;
- 13 - Oficinas de Pintura em Geral, Soldagens;
- 14 - Guindastes;
- 15 - Fundições;
- 16 - Marmorearias;
- 17 - Retifica de Motores.

c) Comércio e Serviço Específico: Caracteriza-se pela singularidade, e demandam análise caso a caso sendo:

- 01 - Clubes Associativos, Quadras e Salões Esportivos, Parques de Diversões, Clubes Desportivos, Academias de Ginásticas, Dança, Lutas, etc.;
- 02 - Teatros, Cinemas, Museus, Circos;
- 03 - Ambulatórios, Hospitais, Maternidades, Sanatórios, Clínicas Médicas, Laboratórios de Análises Clínicas de Repouso, Clínicas Fisioterápicas, Eletroterapia, Radioterapia;
- 04 - Asilos, Orfanatos, Conventos, Internatos, Igrejas, Locais de Cultos, Templos, Albergues, Centro de Reintegração Social;
- 05 - Faculdades, Universidades;
- 06 - Delegacia de Ensino, Delegacia de Polícia;
- 07 - Serviços Funerários;
- 08 - Vara Distrital;
- 09 - Terminal de Ônibus Urbano;
- 10 - Livrarias, Papelarias, Material de Desenho e Pintura;
- 11 - Vídeo locadoras;
- 12 - Sorveterias, Sucos e Refrescos;
- 13 - Boutiques, Antiquários, Lojas de Decoração, Magazines, Malharias;
- 14 - Artigos de Beleza, Joalheiros, Relojoarias, Óticas, Fotos, Discos e Fitas;
- 15 - Louças, Porcelanas e Cristais;
- 16 - Luminárias e Lustres, Utensílios Domésticos, Móveis;
- 17 - Copiadoras;
- 18 - Eletricistas, Encanadores;
- 19 - Agência de Turismo, Agência de Publicidade;
- 20 - Despachantes, Carimbos;
- 21 - Especiarias;
- 22 - Vidraçarias, Molduras e Espelhos;
- 23 - Imobiliárias, Corretoras;
- 24 - Agência Bancária, Agência de Empregos, Empresa de Seguros;
- 25 - Bares, Lanchonetes, Pastelarias, Aperitivos, Adegas, Restaurantes, Cantinas, Buffet, Churrascarias;
- 26 - Casa Lotérica;
- 27 - Supermercados, Mercados, Shopping;
- 28 - Agências de Vigilância;
- 29 - Diversões Eletrônicas, Bilhares e Sinuca;
- 30 - Hotéis e Pensões;
- 31 - Posto Policial, Lava Rápido;
- 32 - Venda de Veículos e acessórios;



- 33 - Materiais de Acabamento para construção Civil, Casa de Ferragens e Ferramentas, Materiais Elétricos e Hidráulicos;
- 34 - Artigos Importados;
- 35 - Posto de Abastecimento de Combustível;
- 36 - Lavanderias.

d) Comércio e Serviço Geral: Caracteriza-se por Comércio atacadista e Serviços diversificados, sendo:

- 01 - Boates, Danceterias, Discotecas, Bailões, Casas de Espetáculos, etc.;
- 02 - Saunas;
- 03 - Editoras, Gráficas;
- 04 - Auto Elétricos, Escapametos, Auto Alarme-som, Auto-Bancos, Capas e Estofamentos;
- 05 - Auditório para convenções, Congressos e Conferências;
- 06 - Espaços e Edificações para Exposição;
- 07 - Hipódromo;
- 08 - Casas de Detenções, Institutos Correcionais, Juizados de Menores, Penitenciárias;
- 09 - Estúdios de Difusão por Rádio e TV;
- 10 - Aeroportos, Base de Treinamento Militar, Quartéis;
- 11 - Cemitérios;
- 12 - Central de Correios;
- 13 - Central de Polícia;
- 14 - Central Telefônica;
- 15 - Corpo de Bombeiros;
- 16 - Estação de Controle e Depósito de Gás;
- 17 - Estação de Controle e Depósito de Petróleo e Diversos;
- 18 - Estação de Controle de Pressão e Tratamento de Água;
- 19 - Estação de Controle e Sub-estação Reguladoras de energia Elétrica;
- 20 - Estações de Telecomunicações, Torre de Telecomunicações;
- 21 - Jardim Botânico;
- 22 - Jardim Zoológico;
- 23 - Reservatórios de Água;
- 24 - Usinas de Incineração;
- 25 - Usinas de Tratamento de Resíduos;

III - INDUSTRIAL

- a) Indústria não Polutiva: Caracteriza-se pela indústria, não nociva ou perigosa.
- b) Indústria Potencialmente Polutiva: Caracteriza-se pela indústria potencialmente nociva ou perigosa.

Art. 8º - Para efeito desta Lei, as atividades de Comércio, Serviço e Indústria, definidos no Artigo 6º, e classificados hierarquicamente no Artigo 7º, ficam caracterizadas por sua natureza em:

- I - Incômodos - Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.
- II - Nocivos - Os que possam poluir o solo, o ar e as águas, produzir gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos a saúde.
- III - Perigosos - Os que possam dar origem a explosões, incêndios e/ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.



IV - Inócuos - Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

§1º - É de responsabilidade do órgão competente de Planejamento do Município o enquadramento das atividades descritas no Capítulo do Artigo quanto à sua natureza, obedecendo-se os Incisos I, II, III e IV deste Artigo.

§2º - O órgão competente de Planejamento do Município para subsidiar sua decisão de enquadramento das Atividades enquanto incômodos, nocivos ou perigosas, poderá solicitar ao interessado que apresente relatório circunstanciado de acordo com o Anexo IV.

Art. 9º - Serão admitidos em qualquer zona os postos de Saúde, Centros de Saúde, Creches, Ensino Pré-Escolar, Escolas de 1º e 2º Graus, Escolas de Línguas, Escolas Profissionalizantes e Órgãos de Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, mediante relatório circunstanciado de parecer favorável, consoante Anexo IV, do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.

Art. 10º - Em nenhuma zona residencial, serão admitidos usos incômodos, nocivos ou perigosos, salvo se relatório circunstanciado, consoante Anexo IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, se mostrar favorável e cumpridas as exigências de consultas a vizinhos, consoante esta Lei.

Art. 11º - Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de Planejamento, elaborará Projeto de Lei a ser encaminhado pelo Executivo Municipal à Câmara Municipal, para aprovação e incorporação a esta Lei, visando seu aperfeiçoamento.

CAPÍTULO III **Da Ocupação do Solo**

Art. 12º - Para efeito desta Lei, ocupação do solo urbano é a maneira com que a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

Art. 13º - Os índices Urbanísticos, instituídos por esta Lei são:

- I -** Tamanho Mínimo dos Lotes;
- II -** Frentes Mínimas;
- III -** Índice de Aproveitamento;
- IV -** Taxa de Ocupação;
- V -** Recuos Frontais;
- VI -** Recuos Laterais;
- VII -** Recuos de Fundos;
- VIII -** Gabarito de Altura;
- IX -** Área mínima de terreno por unidade habitacional.

Parágrafo Único - Os Anexos II e III definem os parâmetros de cada índice urbanístico para as diferentes Zonas instituídas.



CAPÍTULO IV

Do Zoneamento

Art. 14º - O Município de PEDRAS DE FOGO, conforme Mapa de Zoneamento do uso e ocupação do solo, fica subdividida nas seguintes Zonas:

- I -** Zonas Residenciais;
- II -** Zonas Comerciais e de Serviços;
- III -** Zonas Industriais;
- IV -** Zonas de Preservação e Proteção Ambiental;
- V -** Zonas Especiais.

Art. 15º - As Zonas Residenciais (ZR), destinam-se ao uso residencial predominantemente, subdividindo-se em:

- I -** ZR1 - Zona Residencial de baixa densidade populacional e de ocupação horizontal;
- II -** ZR2 - Zona Residencial de baixa densidade populacional de interesse social e de ocupação horizontal;
- III -** ZR3 - Zona Residencial de média densidade populacional de interesse social e de ocupação vertical.
- IV -** ZR4 - Zona Residencial de média densidade populacional de ocupação vertical.
- V -** ZR5 - Zona Residencial de alta densidade populacional de ocupação vertical.

Parágrafo Único - Os outros usos nas Zonas Residenciais devem ser consideradas como acessórios de apoio ou complementação.

Art. 16º - As Zonas Comerciais e de Serviços (ZCS), destinam-se ao exercício, devendo predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir o uso residencial.

Art. 17º - As Zonas Industriais (ZI) destinam-se predominantemente ao exercício das atividades industriais, de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos.

Parágrafo Único - Em todo o Município de PEDRAS DE FOGO, em sua zona industrial, só é permitido a instalação de indústria não poluívas.

Art. 18º - As Zonas de Preservação e Proteção Ambiental (ZPPA) destinam-se exclusivamente à preservação e proteção dos resquícios de Matas Nativas e nascentes, etc. Quaisquer obras nestas Zonas, restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate a erosão ou de Infra-Estrutura, e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

Art. 19º - As Zonas de Interesse Turísticos (ZIT), destinam-se a implantação de equipamentos turísticos.

Art. 20º - As Zonas Especiais (ZE) caracterizam-se pela singularidade do uso atual ou de uso pretendido, e por tais aspectos estão sujeitas a normas próprias e estão classificadas de acordo com a finalidade pelas quais foram instituídas e são relacionadas conforme segue:

- I -** Zona Especial de Estocagem de Combustíveis, Gás e derivados de petróleo;
- II -** Zona Especial de Interesse Histórico;
- III -** Zona Especial de Subestação de Energia Elétrica;



IV - Zona Especial de Cemitérios Municipais.

§1º - A Zona Especial de Estocagem de Combustíveis , Gás e Derivados de Petróleo destina-se exclusivamente a garantir a segurança no manuseio e estocagem de combustíveis, abrigando estas atividades que tornaram-se incômodas, nocivas ou perigosas, em relação ao uso e ocupação do solo do seu entorno, resultantes da expansão urbana. Qualquer obra ou edificação, nesta zona, será considerada como uso tolerado em Zonas Comerciais e Industriais, sendo o órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal o responsável para estabelecer parâmetros dos Índices Urbanísticos a serem observados. Qualquer alteração de uso na zona, deverá ser objeto de Lei de iniciativa do Executivo Municipal, sem prejuízo das disposições da Lei do Plano Diretor.

§2º - A Zona Especial de Interesse Histórico destina-se a preservar os sítios históricos do Município sendo objeto de especial atenção do Executivo Municipal. Qualquer obra ou edificação nesta zona deverá ser objeto de análise do órgão competente que trata de preservação (IPHAEP) e do Executivo Municipal.

§3º - A Zona Especial de Subestação abriga as Subestações rebaixadoras de energia. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§4º - As Zonas Especiais de Cemitérios Municipais abriga os cemitérios Municipais, não sendo admitido qualquer alteração do seu uso.

CAPÍTULO V Dos Alvarás

Art. 21º - A concessão de Alvará para funcionamento somente poderá ocorrer com observância desta Lei.

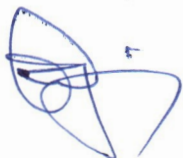
Parágrafo Único - Os Alvarás existentes para o exercício de atividades, que contrariem as disposições contidas nesta Lei, serão respeitadas enquanto vigirem.

Art. 22º - A concessão de Alvará para construir ou ampliar edificações existentes, somente poderá ocorrer com observância desta Lei e demais Leis (Municipal, Estadual e Federal) pertinentes.

Art. 23º - Os Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso para cada zona.

Art. 24º - Os Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Art. 25º - A transferência ou mudança de atividade comercial de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual ou Federal) pertinentes.



CAPÍTULO VI

Das Disposições Complementares

Art. 26º - Nas vias e logradouros onde mais de 60% dos imóveis tenham recuo frontal inferior a 4,00m, será mantido o alinhamento desses imóveis, salvo o caso específico de invasão da via Pública.

Art. 27º - Em terrenos situados no cone de aproximação de aeronaves, o gabarito de altura fica subordinado às exigências do Ministério da Aeronáutica.

Art. 28º - A anexação de lotes somente será permitida em lotes que pertençam à mesma zona.

Art. 29º - Para efeito desta Lei, os lotes de esquina serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 30º - Os recuos de frente de subsolo serão de 2,00 metros.

Art. 31º - As Zonas são definidas por fundos de lotes, onde todos os lotes de ambos os lados das vias que limitam Zonas diferentes terão os mesmos índices urbanísticos da zona de maior índice de aproveitamento.

Parágrafo Único - Em lotes com frentes para duas vias que se caracterizam por Zonas diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor índice de aproveitamento, salvo lotes de esquina.

Art. 32º - Não serão computados na área máxima edificável, para efeito do índice de aproveitamento e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade:

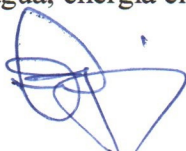
- I - Cobertura;
- II - Sacadas;
- III - Áreas de circulação horizontal e vertical;
- IV - Casas de máquinas, de bombas, transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar condicionado, instalações de gás e depósitos para armazenamento do lixo;
- V - Área de recreações;
- VI - Área de estacionamento, quando localizada sob pilotis e ou subsolo.

CAPÍTULO VII

Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 33º - Os Empreendimentos de Impacto são equipamentos urbanos ou para fins urbanos, públicos e privados que, durante o processo de implantação e, após a construção, com o funcionamento e a operação, provoquem impactos no meio ambiente do Município.

Art. 34º - São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles que extrapolam os padrões urbanísticos, trazem sobrecarga e concorram para a saturação das redes de infra estrutura: viária, de abastecimento d'água, energia elétrica, telefonia e esgotamento sanitário.



I - São caracterizados como Empreendimento de Impacto:

- a) Centrais de abastecimento;
- b) Terminais de carga;
- c) Shopping Center;
- d) Out-Let;
- e) Indústrias de grande porte.

Art. 35- Os empreendimentos de Impacto não podem ser implantados nas Zonas estritamente residenciais.

Art. 36º - Os procedimentos de aprovação dos Empreendimentos de Impacto são formados por análise prévia, licenciamento de implantação ou de construção e habite-se.

- I -** Os empreendimentos de Impacto estão sujeitos a apresentação do R.I.M.A.
- II -** Após a análise prévia do projeto pela Prefeitura Municipal, o proprietário e/ou responsável deverá elaborar o Estudo de Impacto Ambiental.
- III -** Após a Audiência Pública do E.I.A., o R.I.M.A será submetido aos órgãos ambientais.
- VI -** Após a liberação da Carta de Habite-se, os Empreendimentos de Impacto sofrerão monitoramento ambiental pelos órgãos competentes.

Art. 37º - Constitui crime de responsabilidade a concessão de licença para Empreendimentos de Impacto no Município de PEDRAS DE FOGO, em desacordo com esta Lei.

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Finais

Art. 38º - São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, e IV e os mapas de zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 39º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 08 de outubro de 1997


MANOEL ALVES DA SILVA JÚNIOR
- Prefeito -

ANEXO I
PEDRAS DE FOGO / ZONEAMENTO

ZONAS	PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	TOLERADOS	PROIBIDOS
ZR1	Res. Unifamiliar Res. Multifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal.	Comércio e Serviço de Bairro e Específico.	Os Demais
ZR2	Res. Unifamiliar Res. Multifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro	Comércio e Serviço Geral e Específico	Os Demais
ZR3	Res. Unifamiliar Res. Multifamiliar Horizontal.	Idem ZR2	Idem ZR2	Os Demais
ZR4	Idem ZR3	Idem ZR1	Idem ZR1	Os Demais
ZR5	Idem ZR3	Idem ZR1	Idem ZR1	Os Demais
ZRS	Res. Unifamiliar Res. Multifamiliar. Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro	Comércio e Serviço Geral e Específico	Indústria Não Polu- itiva	Os Demais
ZI	Res. Unifamiliar Res. Multifamiliar Horizontal e Verti- cal, Comércio e Serviço Vicinal de Bairro e Geral, In- dústria Não Poluiti- va	Comércio e Serviço Geral e Específico		



ANEXO II
PEDRAS DE FOGO / ZONEAMENTO
PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

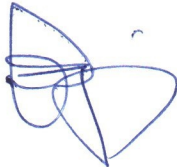
ZONAS	TAMANHO MÍNIMO DO LOTE	FRENTE MÍNIMA DO LOTE	ÍNDICE DE APROVEI- TAMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPA- ÇÃO MÁXIMA	RECUO FRONTAL MÍNIMO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA
UNIDADES	M²	ML	Nº	%	ML	Nº DE PAVTOS
ZR1	360	12	1.0	50	4.0	02
ZR2	160	06	1.0	70	4.0	02
ZR3	200	10	1.8	40	4.0	04
ZR4	360	12	1.6	40	5.0	07
ZR5	900	20	4.0	40	5.0	17
ZCS	450	15	4.0	70(1) 50 (2)	5.0	17
ZI	450	15	2.0	60	5.0	17

- (1) - 70% (setenta por cento) de taxa de ocupação máxima, para edificações comerciais, serviços, industriais ou misto, até o 2º pavimento. Para os demais pavimentos a taxa de ocupação máxima é de 40% (quarenta por cento);
- (2) - 50% (cinquenta por cento) é a taxa de ocupação máxima para edificações exclusivas residenciais.

ANEXO III
PEDRAS DE FOGO / ZONEAMENTO
RECUOS OBRIGATÓRIOS

Nº DE PAVIMENTOS DA EDIFICAÇÃO	RECUOS LATERAIS METRO LINEAR (M)	RECUO FUNDOS METRO LINEAR (M)
Até 2 Pavtos	1.5	2.0
Até 4 Pavtos	3.0	3.0
Acima de 5 Pavtos	$3.0 + H / 10$ ⁽¹⁾	$3.0 + H / 10$ ⁽¹⁾

(1) **H** é a distância que vai da laje de coberta do 1º pavimento à laje de piso do último pavimento.



ANEXO IV
PEDRAS DE FOGO / ZONEAMENTO
RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO

O Relatório Circunstanciado deverá conter, no mínimo, informações, análises e conclusões, sobre:

- 01 - Localização e Descrição do imóvel;
- 02 - Descrição do Projeto e Uso pretendido, e/ou da Edificação e Uso pretendido, e/ou do Lote e Uso pretendido;
- 03 - Horário de Funcionamento;
- 04 - Tipo e característica detalhada da atividade pretendida, sendo no mínimo:
 - a) Matérias-primas que utiliza;
 - b) Produtos que produz ou comercializa;
 - c) Serviços que presta;
 - d) Equipamentos que utiliza.
- 05 - Adequação à Legislação Municipal pertinente;
- 06 - Adequação à Legislação Estadual pertinente;
- 07 - Adequação à Legislação Federal pertinente;
- 08 - Grau de compatibilidade com as características de usos predominantes na vizinhança;
- 09 - Grau de complementaridade com as características de usos predominantes na vizinhança;
- 10 - Adequação ao sistema viário existente;
- 11 - Gera ou não conflito de tráfego;
- 12 - Gera ou não a necessidade de investimentos públicos em serviços e/ou equipamentos urbanos;
- 13 - Mostra-se adequado e compatível com a infra-estrutura implantada;
- 14 - Apresenta ou não, e em que grau, características de incômodo, nocivo ou perigoso;
- 15 - Apresenta ou não, adequado as características do terreno;
- 16 - Gera ou não custos de manutenção para o poder público;
- 17 - Descrição das vantagens e desvantagens, diretas e indiretas, a médio e a longo prazos, do ponto de vista:
 - a) Urbanístico;
 - b) Econômico;
 - c) Social; e
 - d) Ambiental.

