

Plano Diretor

2022

Pedreira

São Paulo

PRODUTO 10

Minuta da Lei do Plano
Diretor

Julho | 2022





Prefeitura Municipal de Pedreira

Praça Eptácio Pessoa, 03, Centro – Pedreira/SP CEP:13.920-000

Telefone: (19) 3893-3522

www.pedreira.sp.gov.br

Oliver Arquitetura

Rua Galileu Galilei, 1.800, sala 904 - Ribeirão Preto/SP CEP:14.020-620

Telefone/Fax: (16) 3911-9596

www.oliverarquitetura.com.br

Oliver Arquitetura.

Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira: Produto 10 – Parte 1/2 - Minuta da Lei do Plano Diretor/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2021.

99 p.

1. Plano Diretor. 2. Minuta da Lei. 3. Minuta da Lei do Plano Diretor. I
Título. Código



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

Produtos 10 – Parte 1/2 – Minuta da Lei do Plano Diretor

Revisão	Data	Modificação	Verificação	Aprovação
 PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA				
Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira				
Produtos 10 – Parte 1/2 – Minuta da Lei do Plano Diretor				
Elaborado:			Situação: Aprovado.	
Verificado:			RT empresa: Sandra Neves	
Nº Contrato: 308/2021			Data: julho/2022	Folha:
Revisão:				



SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	8
2	PRODUTO 10 – PARTE 1/2 – MINUTA DA LEI DO PLANO DIRETOR	9
	LEI Nº XXX, DE XX DE XXXX DE 2022	9
	TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, DOS PRINCÍPIOS, DAS DIRETRIZES GERAIS, DA FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE, DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	9
	CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	9
	CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	9
	SEÇÃO I – DO DIREITO À CIDADE E DAS FUNÇÕES SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE.....	10
	SEÇÃO II – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	11
	SEÇÃO III – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA.....	11
	CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	12
	CAPÍTULO IV – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.....	12
	TÍTULO II – DAS POLÍTICAS SETORIAIS	14
	CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE	14
	SEÇÃO I – DA GESTÃO AMBIENTAL	16
	SEÇÃO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE	16
	SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL	18
	SEÇÃO IV – DO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	18
	SEÇÃO V – DAS ÁREAS DE RISCO OU COM FRAGILIDADE AMBIENTAL	20
	SEÇÃO VI – DOS CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL E DA ARBORIZAÇÃO MUNICIPAL	21
	CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO	22



SEÇÃO I – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL	26
SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	27
CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTES	29
SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES.....	31
SEÇÃO II – DO TRANSPORTE DE CARGAS.....	35
SEÇÃO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA.....	35
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS SOCIAIS	36
SEÇÃO I – DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS.....	37
SEÇÃO II – DA INFRAESTRUTURA DE TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	37
CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA RURAL E AGRÍCOLA	38
SEÇÃO I – DA PRESERVAÇÃO E DINAMIZAÇÃO DA ÁREA RURAL	38
SEÇÃO II – DA POLÍTICA AGRÍCOLA.....	40
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE TURISMO.....	41
SEÇÃO I – DO TURISMO NA ÁREA RURAL	42
TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	43
CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO E DA EXPANSÃO URBANA.....	44
CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL.....	45
SEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA – MZU	45
SEÇÃO II – DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA – MZEU	47
SEÇÃO III – DA MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL – MZEA	50
SEÇÃO IV – DA MACROZONA RURAL - MZR	51
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO.....	52
CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES.....	54



CAPÍTULO V – DO USO DO SOLO	55
CAPÍTULO VI – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS.....	57
TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	58
CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	59
CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA.....	62
SEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO	62
SEÇÃO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	63
CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	64
CAPÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	65
CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	68
CAPÍTULO VI – DAS OPERAÇÕES URBANAS	70
TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO	72
CAPÍTULO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL	73
CAPÍTULO II – DO FUNDO MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA	75
CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES	76
CAPÍTULO IV – DA REGULAMENTAÇÃO MÍNIMA DO PLANO DIRETOR.....	77
TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	79
ANEXO II – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL.....	81
ANEXO III – MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA.....	81
ANEXO IV – MAPA DE ROTA DE CARGAS	81
ANEXO V – MAPA DE PERÍMETRO URBANO.....	81
ANEXO VI – MAPA DE MACROZONEAMENTO.....	81
ANEXO VII – MAPA DE ZONEAMENTO.....	81
ANEXO VIII – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES	81
ANEXO IX – QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E INCOMODIDADE	81
ANEXO X – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – PORTE E DENSIDADE	



.....	81
ANEXO XI – QUADRO ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – DEMAIS PARÂMETROS	81
ANEXO XII – MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	81
ANEXO XIII – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM RECEBER POTENCIAL CONSTRUTIVO ORIUNDO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	81
ANEXO XIV – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM SER SUJEITAS À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	81
ANEXO I – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL	82
ANEXO II – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL	83
ANEXO III – MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA	84
ANEXO IV – MAPA DE ROTA DE CARGAS	85
ANEXO V – MAPA DE PERÍMETRO URBANO	86
ANEXO VI – MAPA DE MACROZONEAMENTO	87
ANEXO VII – MAPA DE ZONEAMENTO	88
ANEXO VIII – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES	89
ANEXO XII – MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	97
ANEXO XIII – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM RECEBER POTENCIAL CONSTRUTIVO ORIUNDO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	98
ANEXO XIV – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM SER SUJEITAS À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	99



1 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta os **PRODUTOS 10 – Parte 1/2 – MINUTA DA LEI DO PLANO DIRETOR**, referente ao Contrato firmado entre a Prefeitura de Pedreira e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio do Contrato nº308/2021, para Revisão do Plano Diretor de Pedreira.

O processo de Revisão do Plano Diretor de Pedreira contempla 10 (dez) Produtos que resultam em duas minutas de Propostas de Lei do Plano Diretor e do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, o Produto 10 – PARTE 1/2, agora apresentado, se insere contextualmente no Termo de Referência do contrato, conforme demonstrado a seguir:

Produto 01: Criação do “Espaço Plano Diretor”

Produto 02: Audiência Pública de Lançamento do Plano Diretor e eleição do Colégio de Delegados

Produto 03: Capacitação do Colégio de Delegados

Produto 04: Leitura Técnica: Levantamentos e Diagnóstico

Produto 05: Leitura Comunitária: concertação

Produto 06: Síntese das Leituras Técnica e Comunitária

Produto 07: Plano Diretor

Produto 08: Elaboração do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo

Produto 09: Audiência de Apresentação do Plano Diretor e do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo

Produto 10: Projeto de Lei

Parte 1/2 - Minuta da Lei do Plano Diretor

Parte 2/2 – Minuta do Código de Zoneamento



2 PRODUTO 10 – PARTE 1/2 – MINUTA DA LEI DO PLANO DIRETOR

LEI Nº XXX, DE XX DE XXXX DE 2022

APROVA O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PEDREIRA aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, DOS PRINCÍPIOS, DAS DIRETRIZES GERAIS, DA FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE, DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1. Esta lei institui o Plano Diretor de Pedreira como instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, desenvolvimento urbano e de expansão urbana.

Art 2. O Plano Diretor de Pedreira abrange a totalidade do território municipal e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para o ordenamento territorial, a estruturação urbana, as políticas setoriais, a gestão democrática e para o sistema de planejamento e gestão urbanos.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art 3. A política urbana é pautada pelos seguintes princípios:

- I. direito à cidade para todos;



- II. função social e ambiental da propriedade;
- III. função social e ambiental da cidade;
- IV. desenvolvimento sustentável;
- V. gestão democrática e participativa.

SEÇÃO I – DO DIREITO À CIDADE E DAS FUNÇÕES SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

Art 4. O direito à cidade compreende ao direito de toda a população de Pedreira de ter acesso à:

- I. terra urbanizada;
- II. moradia digna;
- III. saneamento ambiental;
- IV. infraestrutura e serviços públicos de qualidade;
- V. transporte público coletivo;
- VI. mobilidade urbana e acessibilidade;
- VII. trabalho, educação, saúde, cultura, segurança; esporte e lazer.

Art 5. A propriedade urbana cumpre sua função social e ambiental quando atende às exigências fundamentais de ordenamento do território do Município expressas no Plano Diretor, observando os seguintes requisitos:

- I. direito à cidade;
- II. aproveitamento socialmente justo e racional do solo;
- III. utilização do solo de maneira compatível com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos;
- IV. aproveitamento e utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;
- V. aproveitamento e utilização da propriedade, compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;
- VI. plena adequação aos seus fins, sobretudo em se tratando de propriedade pública;

Art 6. A intervenção do Poder Público sobre o uso da propriedade urbana tem como finalidade, dentre outras:



- I. recuperar em benefício coletivo a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;
- II. adequar a densidade populacional e o uso e ocupação dos imóveis aos condicionantes ambientais e à disponibilidade de infraestruturas e serviços urbanos;
- III. adequar a mobilidade, políticas, infraestrutura e serviços urbanos à densidade populacional instalada;
- IV. gerar recursos para a demanda de infraestruturas e de serviços públicos provocada pela intensificação da ocupação do solo e diversificação do seu uso e para a implantação de infraestruturas em áreas não servidas;
- V. promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, coibindo a sua retenção especulativa;
- VI. promover a regularização jurídica e a integração e melhoria urbana de assentamentos produzidos à margem das normas urbanísticas, especialmente loteamentos irregulares e áreas de autoconstrução;
- VII. obter terrenos a custos adequados para a implantação de equipamentos sociais e habitação de interesse social;
- VIII. viabilizar os programas de preservação, conservação e recuperação de patrimônio natural e cultural.

SEÇÃO II – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art 7. Entende-se como desenvolvimento sustentável a conciliação entre a viabilidade da atividade econômica, desenvolvimento social, saneamento ambiental integrado e preservação ambiental, visando garantia da qualidade de vida para presentes e futuras gerações.

Parágrafo único. É dever da administração pública, da iniciativa privada e de todos os cidadãos promover o desenvolvimento sustentável através da gestão ambiental no Município de Pedreira.

SEÇÃO III – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

Art 8. A gestão democrática garante a participação da população em todas as decisões de interesse público, por meio de seus mecanismos específicos.

Art 9. São princípios da gestão democrática da cidade:



- I. transparência no acesso à informação de interesse público;
- II. incentivo à participação popular;
- III. integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art 10. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT;
- II. debates, audiências e consultas públicas;
- III. conferência municipal da cidade;
- IV. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art 11. São diretrizes gerais do desenvolvimento urbano:

- I. aquelas previstas no artigo 2º do Estatuto da Cidade;
- II. promover a consecução, na escala do município, dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, em especial o Objetivo 11 que trata sobre cidades;
- III. promover qualidade de vida da população para as presentes e futuras gerações;
- IV. propiciar ao conjunto da população melhores condições de acesso ao emprego, à habitação, aos transportes, aos equipamentos, ao lazer e aos serviços urbanos e a um meio ambiente saudável;
- V. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do Município.

CAPÍTULO IV – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art 12. São objetivos da política urbana do Município:

- I. promover ordenamento do território equilibrado, balizado pela definição de critérios e limites de crescimento conforme a capacidade de suporte do meio natural, capacidade de suporte de infraestruturas e equipamentos e às necessidades de abastecimento e bem-estar da população;
- II. propiciar a participação popular na gestão do desenvolvimento urbano do



município, notadamente no processo de planejamento;

III. priorizar a proteção e recuperação do patrimônio natural, entendido como bens de preservação permanente, recursos naturais e paisagens;

IV. priorizar a proteção e recuperação do meio ambiente da zona urbana, especialmente nos setores de drenagem, saneamento, poluição, áreas de risco ao assentamento humano e áreas verdes e de interesse social e histórico;

V. promover justa distribuição da infraestrutura e dos serviços urbanos;

VI. implementar política habitacional que assegure o direito à moradia a toda a população, estabelecendo programas públicos e estimulando programas privados que permitam o acesso da parcela mais pobre a soluções com melhor qualidade;

VII. priorizar o transporte público coletivo e deslocamento não motorizado;

VIII. descentralizar as decisões e o processo de planejamento, observando-se sempre a estrutura administrativa;

IX. estabelecer mecanismos transparentes para atuação conjunta dos setores público e privado, em projetos de interesse do Município;

X. integrar entre os órgãos e entidades federais, estaduais e municipais, durante a elaboração, avaliação e execução de planos, projetos e programas urbanísticos, objetivando sua compatibilização;

XI. promover a compatibilização entre os investimentos setoriais de todos os níveis de governo com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Pedreira;

XII. promover a cooperação entre o Município de Pedreira e os municípios vizinhos, para a definição de políticas, normas, projetos e programas de interesse comum, tendo como objetivo consolidar instrumentos para uma gestão conjunta;

XIII. compatibilizar a capacidade de suporte do meio ambiente natural, com as necessidades de abastecimento e bem-estar da população, assim como com a capacidade de provimento de infraestruturas e equipamentos;

XIV. promover o desenvolvimento equilibrado e a redução das desigualdades entre as áreas do município, pela distribuição justa das infraestruturas, dos serviços públicos e pela eliminação de fatores de segregação espacial da população de baixa renda;

XV. propiciar a participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, estimulando a população para a defesa dos



interesses coletivos, reforçando o sentimento da cidadania e proporcionando o reencontro dos habitantes com a cidade;

XVI. promover a justa distribuição dos custos de urbanização do município, assim como a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos;

XVII. integrar as diferentes políticas setoriais;

XVIII. promover a preservação, recuperação e desenvolvimento do patrimônio ambiental, natural e cultural;

XIX. implementar instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade;

XX. compatibilizar o desenvolvimento urbano com o sistema de transporte, visando à ampliação da qualidade do serviço e padrões desejáveis de segurança;

XXI. mitigar e adaptar o território municipal aos efeitos das mudanças climáticas;

XXII. ampliar a acessibilidade nos deslocamentos peatonais;

XXIII. universalizar o saneamento ambiental;

XXIV. promover urbanização progressiva;

XXV. priorizar a expansão urbana contígua ao tecido urbano consolidado, a fim de otimizar a infraestrutura implantada.

TÍTULO II – DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art 13. A Política Municipal de Meio Ambiente tem por objetivo a consecução de um bom nível de qualidade de vida para toda a população, devendo constituir-se num Instrumento de superação dos desequilíbrios ecológicos, através da implementação de um processo de desenvolvimento sustentável.

Art 14. O objetivo definido no artigo anterior deverá ser buscado principalmente mediante:

I. a conscientização da população quanto aos valores ambientais (naturais e culturais) e a necessidade de proteção, recuperação e desenvolvimento do patrimônio existente, no sentido de contribuir para a valorização e afirmação da cidadania; o controle e minimização do impacto ambiental, decorrente do processo de urbanização, sobre o solo, a água, o ar, a flora, a fauna, e a paisagem urbana e



natural;

II. o impedimento ou restrição da ocupação urbana em áreas frágeis, de baixadas e encostas ou em áreas de risco, impróprias à urbanização, bem como em áreas de notável valor paisagístico ou de interesse ambiental, especialmente as de proteção aos mananciais hídricos;

III. o aprimoramento constante dos indicadores da capacidade de suporte do meio natural à intervenção antrópica.

Art 15. A atenção com a qualidade do meio ambiente natural e construído deverá estar presente e ser prioritária nas diretrizes de todas as políticas setoriais e nas intervenções locais promovidas pelo Executivo Municipal.

Art 16. São ações estratégicas para preservação da flora, fauna, paisagem urbana e natural e do patrimônio mineral:

I. preservação e recuperação de todos os maciços de matas remanescentes de vegetação nativa e ciliar, em especial aquelas situadas em várzeas e áreas de interesse ambiental;

II. preservação e manejo de espécies faunísticas e de seus abrigos, no Município;

III. impedimentos à ocupação urbana, industrial e institucional, das áreas naturalmente impróprias a este tipo de uso, tais como, faixas envoltórias ou marginais a corpos de água, remanescentes de matas nativas, várzeas, fundos de vale e áreas sujeitas à inundação, terrenos com declividade superior a 45%, topos de morro e sítios de excepcional beleza ou de valor científico, histórico e cultural;

IV. preservação e manejo, nos espaços públicos da área urbana, do patrimônio botânico e de seus marcos paisagísticos, em especial a conservação e desenvolvimento da fauna e flora e a manutenção do patrimônio histórico, cultural e científico nas áreas de unidade de conservação a serem criadas;

V. manutenção da finalidade original das áreas destinadas a sistemas de lazer e institucionais, recebidas em doação pela Prefeitura, através da implementação de projetos paisagísticos e/ou implementação de equipamentos públicos e proibição da permanência de animais nas áreas verdes do município;

VI. definição de diretrizes de reflorestamento e de tratamento paisagístico em loteamentos, urbanização de áreas, condomínios fechados e conjuntos



habitacionais;

VII. controle e licenciamento dos movimentos de terra, tanto em áreas públicas como privadas;

VIII. controle dos elementos publicitários;

IX. preservação do patrimônio mineral, através do zoneamento mineral do Município, com a indicação dos bens minerais a serem preservados, assegurando que as áreas indicadas nos estudos de zoneamento do potencial mineral sejam consideradas relevantes na análise de vocações de uso e ocupação urbanas.

SEÇÃO I – DA GESTÃO AMBIENTAL

Art 17. São objeto da gestão ambiental a preservação do Patrimônio Natural:

I. bens de preservação permanente, assim definidos por serem importantes na manutenção de ecossistemas naturais e da biodiversidade das espécies, a serem protegidos ou recuperados;

II. bens que podem se caracterizar como recursos a serem utilizados em prol da vida humana distinguindo-se as categorias de recursos naturais renováveis e não renováveis, impondo-se a necessidade de definição de critérios que indiquem procedimentos para o consumo imediato, para formação de reserva voltada ao consumo futuro e para reposição dos recursos renováveis e restauração de áreas e sistemas impactados pela exploração.

Art 18. São objeto da gestão ambiental e preservação do Patrimônio Cultural o patrimônio histórico, artístico, estético, arquitetônico, arqueológico, documental e ambiental do Município de Pedreira.

SEÇÃO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art 19. São instrumentos da política ambiental do Município, sem prejuízo de outros previstos nesta lei e na legislação específica Federal e Estadual:

I. o Sistema Municipal de Administração de Qualidade Ambiental, a ser instituído por [lei específica](#);

II. o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural de Pedreira;

III. as normas específicas que regulamentam o uso e ocupação do solo, em especial o Zoneamento Ambiental do Município;



IV. o Banco de Dados Ambientais do Município, a ser criado, com o cadastro das seguintes atividades e/ou informações sobre:

- a. ações institucionais na área de meio ambiente;
- b. processos de licenciamento de empreendimentos efetiva ou potencialmente impactantes;
- c. atividades de monitoramento ambiental, integrados ao sistema de informações geográficas do Município;
- d. inventário, classificação e cadastramento do patrimônio ambiental, cultural e paisagístico do Município, bem como sua atualização permanente;
- e. entidades e órgãos que atuam na área de meio ambiente.

V. o Sistema de Fiscalização Ambiental, para atuação preventiva e corretiva em relação às ações sobre o meio ambiente.

VI. os consórcios intermunicipais;

VII. o processo de educação ambiental;

VIII. os estudos de avaliação de impacto ambiental;

IX. os Fundos Municipais de Gestão Urbana e de Meio Ambiente;

X. as sanções administrativas, como multas, embargos, reparação de danos casados;

XI. os mecanismos de compensação financeira, como incentivos tributários, isenção, anistia, remissão;

XII. Sistema de disposição e tratamento final de resíduos;

XIII. Plano de Saneamento Ambiental, incluindo o Plano Diretor de Águas, Plano de Esgotos, Plano de Limpeza Urbana, Plano de Drenagem;

XIV. Fundo Municipal de Gestão Urbana.

Parágrafo único. Os instrumentos aqui relacionados deverão ser elaborados e encaminhados para aprovação, no prazo máximo de 1 (um) ano, da vigência desta lei, sendo que, aqueles que estiverem elaborados há no máximo 3 (três) anos, poderão apenas ser revisados em face do conteúdo deste Plano Diretor.

Art 20. O poder público executivo municipal, em especial o órgão responsável pelo Meio Ambiente poderá exigir estudos de impacto ambiental, a serem elaborados pelo empreendedor, para autorização de implantação e/ou ampliação de obras e/ou atividades potencialmente causadoras de impacto ambiental, na forma da



legislação estadual e federal em vigência e aplicável.

SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Art 21. São ações estratégicas da educação ambiental da população quanto às questões relativas ao meio ambiente:

I. implementação de programas de educação ambiental em especial para a rede de ensino, com ênfase nos temas de preservação do patrimônio ambiental, de microbacias hidrográficas, de minimização da geração de resíduos sólidos e do estímulo aos processos de reciclagem e não desperdício;

II. implementação de programas de divulgação ambiental que promovam o conhecimento e a participação pública nas definições e na implementação da política ambiental, com envolvimento da comunidade, especialmente em audiências e consultas públicas e parcerias nos processos de gestão e fiscalização ambiental.

SEÇÃO IV – DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art 22. São diretrizes para a implantação de infraestrutura de saneamento e de destinação final e tratamento de resíduos:

I. adequação da expansão das redes às diretrizes do Macrozoneamento;

II. consideração da abrangência metropolitana na questão de abastecimento de água, do esgotamento sanitário e destinação final dos resíduos;

III. adoção de uma política permanente de conservação de água de abastecimento;

IV. as despesas pela prestação dos serviços de esgotamento sanitário e distribuição de água potável fluorada, deverão ser cobradas mediante a imposição de tarifas e taxas diferenciadas, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação social dos serviços e o poder aquisitivo da população beneficiada;

V. prioridade para obras de saneamento em áreas com maior concentração de população, notadamente nos bairros de baixa renda;

VI. executar obras de saneamento nas áreas ocupadas consideradas de risco ou impróprias à ocupação urbana, somente em caráter emergencial quando indispensável à vida e segurança da população, até sua remoção do local;

VII. procurar alternativas tecnológicas localizadas de saneamento para as áreas distantes da malha urbana e para áreas onde haja interesse em conter a ocupação;



VIII. monitorar e controlar os antigos aterros, de forma a transformar os locais em áreas de lazer, evitando as eventuais contaminações do solo, ar e água;

IX. definir e implantar novos projetos e programas de disposição e tratamento de resíduos sólidos, sustentados em alternativas tecnológicas que minimizem os riscos de poluição ambiental e os danos à saúde da população.

Art 23. O Plano de Saneamento Ambiental é a principal referência para o planejamento desta política.

§1º. O Plano de Saneamento Ambiental deverá estar compatível às disposições dessa lei.

§2º. O [Plano de Saneamento Ambiental](#) tem prazo de vigência de no máximo 10 (dez) anos a contar da data de sua aprovação, sendo que, findo esse prazo limite, deverá ser atualizado.

Art 24. São ações estratégicas do saneamento básico:

- I. implementação do plano municipal de saneamento ambiental;
- II. controle de lançamento de poluentes nos mananciais;
- III. exigência de termo de conformidade quanto ao saneamento ambiental emitido pelo Sistema Autônomo de Água e Esgoto –SAAE Pedreira para emissão de licenças e autorizações de parcelamento do solo e de construção.

Art 25. São ações estratégicas para garantir a qualidade da água:

- I. preservação e recuperação dos corpos de água e de suas margens e proteção das nascentes e minas d'água considerando-se ser a água o elemento vital para o equilíbrio de todos os ecossistemas, e em especial, para a vida humana;
- II. racionalização do uso da água, com o emprego mais eficiente nos sistemas urbanos, industriais e de irrigação, visando eliminar perdas e desperdícios, distribuindo os custos deste sistema, dentro do princípio usuário-pagador;
- III. criação de dispositivos legais que garantam o máximo de permeabilidade do solo para absorção das águas pluviais, e conseqüentemente, um maior reabastecimento dos lençóis freáticos, tais como a construção de cisternas em construções com área impermeabilizada superior a 80% da área total do terreno, reduzindo-se, deste modo, os impactos decorrentes de drenagem superficial;
- IV. levantamento dos poços tubulares profundos existentes no Município e exigência de licença municipal para a abertura de novos poços tubulares profundos,



visando o controle e proteção das águas subterrâneas;

V. monitoramento das sub-bacias, em especial a montante das captações e a jusante das estações de tratamento de esgoto, visando orientar a operação de reservatórios, estações de tratamento de água e esgoto e a captação para fins de irrigação e subsidiar ações de fiscalização e controle, em colaboração com as demais esferas de governo, dentro de uma visão de cooperação;

VI. promoção, de modo integrado com os demais Municípios da Região Metropolitana de Campinas e outros que não a integram, da gestão de recursos hídricos e dos mananciais da região;

VII. implantação de sistemas de tratamento de efluentes domésticos, industriais e agrícolas, com o propósito de devolver à bacia do Rio Jaguari, água em condição de reutilização, mantendo ou elevando o nível de oferta;

VIII. estímulo, especificamente na abertura de novos loteamentos e empreendimentos de impacto, à instalação de um sistema primário de tratamento de esgoto e exigência de instalação de rede coletora de esgoto, e na falta desta, de um sistema de tratamento local adequado;

IX. criação de sistemas residenciais, comerciais e industriais, com objetivo de reaproveitamento das águas pluviais.

Art 26. São ações estratégicas para o controle da geração de resíduos sólidos e efluentes:

I. desenvolvimento e implantação de programas sustentáveis para coleta seletiva e destino do lixo urbano;

II. desenvolvimento de programa para recolhimento do entulho da construção civil, com reaproveitamento através de criação de usina de separação de materiais;

III. desenvolvimento de programa para o lixo hospitalar, envolvendo controle, fiscalização e descarte.

SEÇÃO V – DAS ÁREAS DE RISCO OU COM FRAGILIDADE AMBIENTAL

Art 27. São ações estratégicas para as áreas de risco ou com fragilidade ambiental:

I. preservação das áreas ambientalmente frágeis, sujeitas a escorregamento, erosão, assoreamento e inundação;



II. exigência de avaliação prévia de impacto ambiental, a ser especificada em regulamento, envolvendo todas as microbacias hidrográficas do município, para realização de obras estruturais de drenagem, como canalizações, retificações de canais, redimensionamento da rede de drenagem de águas pluviais e desassoreamento periódico dos cursos de água;

III. exigência de recuperação de áreas degradadas, por parte do responsável e/ou do proprietário da área, especialmente por atividades minerárias, de terraplenagem, de disposição de resíduos sólidos;

IV. exigência de avaliação prévia de impacto ambiental, a ser especificada em regulamento, para aprovação das atividades minerárias, garantindo a fiscalização e cadastramento das empresas mineradoras para efeito de outorga e renovação de licenças específicas de mineração;

V. exigência de avaliação prévia de impacto ambiental no licenciamento de áreas de bota-fora de resíduos de qualquer natureza, tais como resíduos domésticos, industriais e de serviços de saúde, entulhos da construção civil, restos de podas de árvores, etc. sendo vetado o despejo em áreas de preservação permanente e/ou várzeas.

SEÇÃO VI – DOS CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL E DA ARBORIZAÇÃO MUNICIPAL

Art 28. Os corredores de conectividade ambiental fazem parte do Programa denominado “Reconecta” da Região Metropolitana de Campinas, cujo objetivo é a interligação de fragmentos ecológicos de importância metropolitana.

Art 29. As áreas pertencentes aos corredores de conectividade ambiental são aquelas determinadas no Anexo I desta lei.

Parágrafo único. As áreas pertencentes aos corredores de conectividade ambiental poderão ser alteradas, incluídas ou excluídas, por decreto municipal, mediante justificativa técnico-ambiental, assim como por alterações no programa metropolitano que gerou o programa “Reconecta”.

Art 30. Para emissão de licenças de parcelamento do solo e construção nas áreas afetadas aos corredores de conectividade ambiental, deverá ser ouvido o órgão responsável pelo Meio Ambiente, que poderá exigir adequação quanto à áreas



verdes e reservas legais.

Parágrafo único. A critério do órgão responsável pelo Meio Ambiente o poder executivo municipal poderá emitir decreto estabelecendo condições do licenciamento em áreas urbanas consolidadas, as quais atendidas pelo empreendedor, poderão dispensar a oitiva do órgão ambiental municipal.

Art 31. O poder público executivo deverá implementar o [Plano Municipal de Arborização](#), visando:

- I. a manutenção e ampliação de áreas verdes urbanas e rurais;
- II. proteção de espécies nativas;
- III. criação de corredores de conectividade ambiental;
- IV. compatibilização da arborização e da infraestrutura urbana;
- V. compatibilização do desenvolvimento agrícola e econômico à preservação, conservação e restauração ambiental.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art 32. A política habitacional do município visa assegurar o direito social da moradia, entendido como necessidade básica dos cidadãos, pela realização dos seguintes objetivos, em colaboração com outras esferas de governo:

- I. produção de novas unidades habitacionais para atender às demandas habitacionais da presente e de futuras gerações;
- II. redução do déficit habitacional;
- III. redução da inadequação dos domicílios;
- IV. aumento da regularidade fundiária.

Art 33. Para atingir os objetivos da política habitacional e compatibilizá-los com outros objetivos da política urbana e da política social do Município, serão atendidas as seguintes diretrizes:

- I. política municipal, visando a integração urbanística, a qualidade e a redução de custos, assim como a adequação ao perfil socioeconômico e cultural dos diversos grupos de usuários, baseada na diversidade de programas habitacionais:
 - a. quanto à modalidade de produção (direta, conveniada, consorciada, por autogestão, por mutirão);
 - b. quanto à modalidade de atribuição das unidades produzidas (casa



própria, cessão de uso e locação social);

c. quanto à tipologia da edificação (vertical ou horizontal);

d. quanto à tecnologia das construções;

e. quanto ao produto oferecido (unidade acabada, lote urbanizado, embrião, cesta de materiais);

f. quanto à localização de programas e conjuntos habitacionais, que poderão ser promovidos em qualquer parte da zona urbana e obrigatoriamente na Zona Especial de Habitação de Interesse Social - ZEIS.

II. discussão e aprovação dos programas de investimentos e a atribuição de recursos a cada tipo de programação, que será definido de acordo com as diferentes modalidades e sua priorização segundo sua adequação ambiental, urbanística, econômica, social e cultural;

III. consideração dos problemas dos municípios vizinhos na tomada de decisões sobre a política habitacional do município, buscando-se uma integração com os mesmos para a definição dos diferentes programas de construção, melhoria ou regularização;

IV. estabelecimento de normas especiais que incentivem a produção de habitação de interesse social por agentes privados e comunitários, incluindo a flexibilização das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e do código de obras e edificações, bem como estímulos de caráter fiscal;

V. incentivo à participação da população demandatária e usuária na proposição, definição, execução e avaliação de programas e projetos habitacionais;

VI. adequação dos programas e projetos aos interesses e condições socioeconômicos dos usuários;

VII. integração dos programas habitacionais de construção com a política municipal de desenvolvimento urbano, de forma a garantir a ocupação racional do solo, a democratização do acesso aos terrenos urbanizados e a otimização dos investimentos públicos;

VIII. localização de empreendimentos habitacionais de interesse social, públicos e privados, em zonas dotadas de infraestruturas e serviços urbanos e capazes de absorver o aumento da demanda;

IX. priorização de soluções urbanísticas e arquitetônicas que minimizem os



movimentos de terra, no sentido de evitar os danos ao meio ambiente e reduzir os custos de implantação e de manutenção;

X. nos casos de necessidade de remoção de unidades habitacionais por razões de risco ou execução de obras públicas, as famílias desalojadas serão reassentadas, sempre que possível, em áreas adjacentes, sem prejuízo de outras compensações financeiras cabíveis.

Art 34. São ações estratégicas da habitação:

I. produção de novas unidades habitacionais, com prioridade para o atendimento a famílias de renda de 0 a 3 salários mínimos, preferencialmente em locais com bom acesso à equipamentos públicos e comunitários, sistema viário e transporte já consolidados;

II. produção de novos lotes urbanizados para habitação de interesse social, em novos loteamentos habitacionais, visando a diversificação de classes sociais nestas áreas;

III. reversão da inadequação de domicílios, por meio de implantação de infraestrutura, redução do adensamento excessivo e melhoria das unidades habitacionais;

IV. realização da regularização fundiária de interesse social e melhoria de assentamentos carentes, dotando-os de infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços urbanos, considerando as normas legais;

V. regularização fundiária de interesse específico, visando a total regularidade dos loteamentos na cidade;

VI. promoção de programa de assessoria técnica gratuita para fins de adequação das edificações e regularização fundiária em parceria com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo e outros níveis governamentais;

VII. promoção de programa de urbanização progressiva, a fim de complementar a infraestrutura e serviços em todo o território municipal;

VIII. apoio técnico e financeiro às iniciativas autogeridas de cooperativas e associações;

IX. financiamento municipal de iniciativas que promovam a moradia digna, podendo ser utilizados os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir;



X. integração da política habitacional, às demais políticas setoriais, em especial de infraestrutura, sistema viário, transportes e de equipamentos comunitários;

XI. estabelecimento de condições especiais de ocupação para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social;

XII. isenção de impostos e taxas municipais, assim como da Outorga Onerosa do Direito de Construir para programas e empreendimentos habitacionais para faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos;

XIII. elaboração e aprovação de [Plano Local de Habitação de Interesse Social](#) – PLHIS, o qual deverá detalhar as ações e objetivos especificados neste Plano Diretor, assim como estabelecer metas de curto, médio e longo prazo;

XIV. aprovação de legislação local de parcelamento do solo;

XV. instituição de novas Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS, as quais poderão ser estabelecidas por [lei municipal](#) que complemente a Lei deste Plano Diretor;

XVI. instituição de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios para fins de estimular a ocupação de vazios urbanos em áreas infraestruturadas.

Art 35. A política municipal de habitação compreende as seguintes áreas de atuação:

I. ação direta na promoção e gestão de programas de produção, melhoria e regularização habitacional;

II. apoio técnico e financeiro às iniciativas autogeridas de cooperativas e associações;

III. incentivos aos empreendimentos privados voltados para a habitação de interesse social;

IV. ações em parceria com entidades comunitárias e privadas;

V. assistência jurídica para solução de conflitos relativos à locação e à propriedade, principalmente mediante convênios com entidades profissionais;

VI. coordenação de esforços públicos, comunitários e privados no sentido de melhorar a qualidade e reduzir os custos de acesso à habitação em Pedreira.

Art 36. Os programas públicos e privados de habitação de interesse social poderão ser promovidos em qualquer parte da zona urbana, de acordo com normas específicas, coerentes com as diretrizes a serem estabelecidas para as Zonas



Especiais de Habitação de Interesse Social - ZEIS.

Parágrafo único. Para a autorização de criação de novas ZEIS para implantação de habitação de interesse social, deverá ser ouvido o COMGDT, o qual poderá autorizar ou negar o empreendimento em face da capacidade de suporte urbano-ambiental do lote, assim como das necessidades habitacionais.

Art 37. Poderão ser promovidos programas de construção ou melhoria habitacional na zona rural, desde que, com baixíssima densidade, ou seja, compatível com a característica agrícola e ambiental da área.

SEÇÃO I – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art 38. Constituem instrumentos da política habitacional, sem prejuízo de outros previstos nesta lei e na legislação federal, estadual e municipal:

I. de caráter operacional:

- a. o departamento da Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento;
- b. o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social;
- c. os convênios com entidades, cooperativas e associações;
- d. os consórcios com a iniciativa privada.

II. de caráter financeiro/contábil - Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social destinado a apoiar e dar suporte financeiro à política municipal de habitação e desenvolvimento urbano de interesse social, cujos recursos serão constituídos por:

- a. valores consignados em dotação orçamentária específica do Fundo;
- b. receita advinda das mensalidades pagas por inscritos já contemplados ou que venham a serem beneficiados pelos programas habitacionais do município e valor dos sinistros cobertos por seguradoras;
- c. recursos repassados ao Município decorrentes da elevação de alíquotas de tributos Estadual e Federal ou ainda de contribuições compulsórias, que na origem estejam vinculados ao incremento da produção habitacional;
- d. rendas provenientes de aplicações financeiras;



- e. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, nacionais ou internacionais;
- f. créditos suplementares e subvenções a ele destinado;
- g. recursos de origem orçamentária da União e do Estado, destinados especificamente à programas habitacionais;
- h. os provenientes da aplicação dos instrumentos para indução ao desenvolvimento urbano e à regularização fundiária, previstos neste plano;
- i. os originários de empréstimos concedidos por associações, autarquias e empresas da administração indireta do Município, direcionados a programas habitacionais de interesse social, voltados a associados e funcionários;
- j. outros recursos destinados a programas habitacionais.

III. de caráter urbanístico e jurídico:

- a. legislação com parâmetros urbanísticos e construtivos específicos;
- b. a regularização específica;
- c. o usucapião urbano;
- d. a concessão do direito real de uso;
- e. a urbanização consorciada

IV. de caráter institucional:

- a. as Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - ZEIS;
- b. a política municipal de aquisição e gestão de terras para habitação;
- c. a política municipal de financiamento e de subsídios à habitação.

SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art 39. As Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS são áreas específicas do território municipal, destinadas prioritariamente à promoção e manutenção de habitação de interesse social e se aplicam aos seguintes casos:

- I. compartimentos do zoneamento estabelecidos nesta lei ou em [lei específica](#);
- II. terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em promover-se a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra;
- III. loteamentos irregulares com população predominantemente de baixa renda,



que, por suas características, caracterizem o interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental;

IV. terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social;

V. áreas com concentração de habitação coletiva precária de aluguel, onde haja interesse público de se promover programas habitacionais destinados prontamente à população de baixa renda moradora da região.

§1º. Para efeitos dessa lei, entende-se como habitação de interesse social – HIS aquela destinada à população com renda familiar mensal entre 0 (zero) e 6 (seis) salários mínimos.

§2º. O Executivo Municipal deverá desenvolver, no prazo de 1 (um) ano da aprovação desta Lei, o [Plano de Urbanização para ZEIS, o qual poderá estar integrado ao PLHIS](#), definindo, entre outros aspectos, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo dos terrenos vazios, os critérios para reabilitação de edificações e obras de urbanização das favelas e dos loteamentos.

§3º. Nas ZEIS, no mínimo 80% (oitenta por cento) dos lotes deverão ser destinados para habitação de interesse social, podendo os restantes 20% (vinte por cento) ser ocupados com outros usos ou outros tipos de habitação, atendida a legislação municipal e os PLHIS.

§4º. Os proprietários de terrenos vazios que não promoverem a sua ocupação conforme os parâmetros definidos pelo Plano de Urbanização poderão ficar sujeitos à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

§5º. Os lotes e unidades habitacionais aprovados conforme os planos das ZEIS não poderão ser lembrados, salvo para empreendimentos de habitação de interesse social, ouvido o Departamento de Habitação do executivo municipal.

§6º. As ZEIS poderão ser reguladas por legislação municipal específica, a qual poderá alterar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como a delimitação dessas Zonas Especiais, desde que atendidas as diretrizes gerais



estabelecidas por esta Lei.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTES

Art 40. São diretrizes gerais para a Mobilidade Urbana e Transportes em Pedreira:

I. integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;

II. prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

III. integração entre os modos e serviços de transporte urbano;

IV. mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

V. incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes, que contribuam para a mitigação e adaptação aos efeitos das mudanças climáticas;

VI. promoção da equidade no acesso aos serviços;

VII. melhoria da eficiência e da eficácia na prestação dos serviços;

VIII. ser instrumento da política de ocupação equilibrada da cidade de acordo com o plano diretor municipal, regional e metropolitano;

IX. contribuição dos beneficiários diretos e indiretos para custeio da operação dos serviços;

X. simplicidade na compreensão, transparência da estrutura tarifária para o usuário e publicidade do processo de revisão;

XI. modicidade da tarifa para o usuário;

XII. garantia de incentivos para o transporte, acessibilidade e inclusão escolar.

Art 41. Para consecução dessas diretrizes são ações estratégicas locais:

I. Manter atualização de no máximo 10 (dez) anos, assim como compatibilidade com esta lei do [Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes - PlanMob](#);

II. aumento do financiamento e incentivos para veículos elétricos, híbridos e de biocombustíveis incluindo os custos de infraestrutura para recarga de energia, através de bônus e incentivos fiscais;



- III. promoção do acesso às oportunidades e serviços por meio da ampliação do transporte público, da rede cicloviária e das calçadas acessíveis;
- IV. ampliação de diversificação e integração dos diferentes meios de transporte, de forma a otimizar o custo-benefício
- V. ampliação dos investimentos em energias renováveis e menos poluentes no transporte;
- VI. incentivo ao cuidado e consciência sustentável, utilizando-se do monitoramento e contemplação sobre cursos ou corpos d'água, através do investimento em infraestrutura turística e de lazer em torno dos mesmos;
- VII. investimento na elaboração e **execução de plano de gestão de resíduos sólidos integrado**;
- VIII. aumento do financiamento e incentivos para gestão do trânsito, incluindo a parceria entre os órgãos de segurança pública e os órgãos municipais de trânsito;
- IX. incentivo das parcerias público-privadas para a diversificação e integração dos diferentes meios de transporte de pessoas e cargas de modo sustentável;
- X. integração física, tarifária e operacional dos diferentes modos e das redes de transporte público e privado nas cidades;
- XI. articulação interinstitucional dos órgãos gestores dos entes federativos por meio de consórcios públicos;
- XII. estabelecimento e publicidade de parâmetros de qualidade e quantidade na prestação dos serviços de transporte público coletivo;
- XIII. implantação de lixeiras junto aos pontos de ônibus;
- XIV. implementar política municipal de acessibilidade, especialmente da exigência em estabelecimentos comerciais, de serviços e comunitários;
- XV. implementar sinalização turística na cidade para melhor atender ao fluxo de pessoas que transitam em busca dos atrativos;
- XVI. ampliar a arborização urbana, por meio de exigência em novos loteamentos e do aumento da arborização nos bairros;
- XVII. aumentar o acesso às informações de mobilidade ao conjunto da sociedade;
- XVIII. executar planejamento viário, de transporte e trânsito com base em coleta inteligente de informações;
- XIX. incentivar o compartilhamento de carros, como a carona solidária;



- XX. implementar sistema de estacionamento rotativo na área central e nos corredores comerciais;
- XXI. implementar três novos trechos de infraestrutura cicloviária;
- XXII. estabelecer legislação de calçadas padronizadas e com acessibilidade;
- XXIII. promover implantação de [programa Municipal de calçadas](#) nos eixos viários principais e nos corredores comerciais;
- XXIV. ampliar a drenagem urbana, utilizando, sempre que possível, galerias inteligentes;
- XXV. elaborar estudos de viabilidade quanto à implementação de faixas exclusivas de transporte do tipo BRT, a fim de diminuir os tempos de deslocamento;
- XXVI. elaborar estudos de viabilidade quanto à implementação de locomotiva a vapor de turismo;
- XXVII. implementar sinalização da rota de cargas;
- XXVIII. promover melhoria dos pontos de parada de ônibus;
- XXIX. implementar transporte turístico;
- XXX. implementar [plano de melhoria de trânsito](#), a ser elaborado no prazo máximo de meses a partir da aprovação do Plano Diretor;
- XXXI. rever planejamento das linhas de transporte, em face das possíveis alterações causadas pelo cenário pandêmico;

SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES

Art 42. A política municipal de sistema viário visa à otimização da circulação de pessoas e bens no município, observando os seguintes princípios:

- I. preservação ambiental urbana;
- II. integração multimodal;
- III. economia geral do sistema, especialmente de gestão;
- IV. segurança e redução dos riscos de acidentes de trânsito;
- V. comodidade.

Art 43. São objetivos da política municipal de Sistema Viário e Transporte:

- I. a democratização do sistema viário, com prioridade do seu uso para o transporte público coletivo e pedestre sobre o transporte individual, garantindo acesso seguro a todas as camadas sociais, incluindo os indivíduos portadores de



deficiências;

II. a adequação da oferta de transportes às demandas atual e projetada, procurando compatibilizar a acessibilidade local com diretrizes de uso e ocupação do solo definidas no Macrozoneamento, instituído pelo Plano Diretor;

III. a redução dos deslocamentos, como condição básica para a melhoria da qualidade de vida.

Art 44. São Diretrizes da Política de Sistema Viário e Transportes:

I. promoção da melhoria do sistema viário, de circulação de veículos e de pedestres, do transporte de passageiros e de cargas, em harmonia com a preservação do meio ambiente, com maior racionalização e integração dos diversos modos de transporte;

II. implementação de projetos e planos de forma a garantir a hierarquização do sistema viário e sua articulação, assegurando a compatibilização entre o uso da via e sua função;

III. fixação de critérios que ofereçam melhor segurança e fluidez ao tráfego em geral, através da regulamentação e controle das atividades atrativas ou geradoras de tráfego;

IV. investimento na melhoria da qualidade do tráfego, de modo a oferecer melhor segurança ao usuário, através da fiscalização, policiamento, engenharia de tráfego, operação e educação;

V. instalação de redutores de velocidade nas avenidas de grande movimentação de veículos e sinalizações;

VI. ampliação da rede cicloviária municipal;

VII. implantação de infraestrutura de segurança para o deslocamento peatonal;

VIII. implantação de sistema de monitoramento de transporte de cargas, no que diz respeito a operações de carga e descarga, circulação em vias públicas, transporte de produtos perigosos e áreas para terminais de cargas.

Art 45. Para estruturação viária principal da cidade integrada ao uso do solo, propõe-se que a seguinte estrutura viária:

IX. Eixos de estruturação principal da cidade: avenidas principais com a finalidade de tratar de forma integrada intensidade de usos, ocupação, densidade populacional, transporte e investimento de sistema viário;



X. Corredores comerciais: vias comerciais no interior dos bairros evitando deslocamentos para comércio local;

XI. Rota de Carga: estrutura os deslocamentos de caminhões, a fim de retirá-lo da área urbana.

Parágrafo único. O **Anexo II** contém o mapa da Estruturação Viária Principal.

Art 46. Para fins de trânsito e característica viária, o Sistema Viário Municipal Classifica-se em:

I. Rodovia Estadual: SP-095;

II. Via Arterial Primária: eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação, que desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III. Via Arterial Secundária: vias de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV. Via coletora: via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V. Via Local: via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI. Viela: via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VII. Estrada Vicinal: via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

VIII. Estrada Parque: via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico

IX. Ciclovias: via para circulação de bicicletas;

X. Rota de Carga: vias principais de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária, onde se priorizará obras de pavimentação e sinalização.

§1º. A classificação das vias municipais está contida no Mapa do **Anexo III**.

§2º. As alterações de classificação viária, quando dos estudos de tráfego e impacto de vizinhança apontarem, poderão ser realizadas através de decretos, após estudos devidamente acervado no CREA ou CAU e submetidos à Audiência Pública.



§3º.A classificação viária será estabelecida no momento de aprovação do loteamento pelo Município, na fase de diretrizes do parcelamento.

Art 47. Na eventualidade de ser proposto ao Município um empreendimento, seja habitacional ou empresarial, que exija abertura de nova via, caberá ao empreendedor observar e atender às diretrizes dos Projetos Viários, que deverão ser requeridas pelo interessado e fornecidas pela Prefeitura Municipal, tendo que assumir os custos relativos à elaboração do projeto e execução do sistema viário que corresponder e for indispensável ao empreendimento.

Art 48. Para os gabaritos viários deverão ser adotadas novas dimensões para assegurar a implantação de ciclovias e ciclofaixas, passando a vigorar:

I. para as novas vias Arteriais deverão ter gabarito mínimo de 30,00m (trinta metros) de maneira a assegurar o tráfego de veículos em 2 (duas) pistas com leito carroçável de, no mínimo, 9,00m (nove metros) cada; apresentar canteiro central com ciclovia e para isto deverá ter no mínimo 4,00m (quatro metros) e o restante destinado a 2 (duas) calçadas com o mínimo de 4,00m (quatro metros) cada;

II. as novas vias de função coletora deverão ter gabarito mínimo de 23,00m (vinte e três metros) de maneira a assegurar o tráfego de veículos em pistas com leito carroçável de, no mínimo, 7,50m (sete metros e meio) cada, canteiro central com 2,0m (dois metros) e o restante destinado a 2 (duas) calçadas com o mínimo de 3,00m (três metros) cada. A implantação de ciclofaixas deverá estar localizada junto ao canteiro central, para adoção de ciclovias poderá ser expandida largura do canteiro central em direção ao leito carroçável;

III. as novas vias de função local deverão ter gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros) de maneira a assegurar leito carroçável de, no mínimo, 9,00m (nove metros) e o restante destinado a calçadas com calçadas de 3,0 m de cada lado;

IV. as calçadas deverão ser constituídas por passeios, que são faixas destinadas aos deslocamentos de pedestres e faixa de serviços destinada à colocação de postes, placas, lixeiras, dentre outros;

V. os passeios deverão apresentar piso uniforme, contínuo e sem degraus, eventuais desníveis entre a calçada e o acesso às construções lindeiras deverão ser vencidos no interior da propriedade, sendo terminantemente proibido efetuar rampas na faixa de domínio da calçada;



VI. as calçadas de novas vias, com exceção das vias arteriais, deverão ter largura mínima de 3,00m, em qualquer circunstância, mesmo admitida a eventualidade de ampliação do leito carroçável, reservando-se a faixa mínima de 1,20m (metro e vinte centímetros) para passeio e o restante para faixa de serviço;

VII. recuos frontais das novas construções nas vias arteriais e coletoras deverão ser definidos conforme a tabela de índices urbanísticos;

VIII. para as vias coletoras existentes que adotem sentido único no fluxo viário, poderão ser implantadas ciclofaixas ou ciclovias com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta);

IX. para ciclovias e ciclofaixas bidirecionais deverão ter largura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta);

X. os caminhos que serão integrados aos locais de preservação e ou interesse ambiental, deverão ter piso drenante, e gabarito de 7,00m de leito carroçável, 3,00m de faixas laterais para o tráfego de pedestres e bicicletas (no mínimo em uma das laterais);

XI. para as novas vielas deverão ser adotados dimensões mínimas de 4,00m, com iluminação, piso drenante e uniforme.

Art 49. Em novos loteamentos, toda a área atingida pelo sistema viário deverá ser destinada para o Município.

SEÇÃO II – DO TRANSPORTE DE CARGAS

Art 50. Para organização do transporte de cargas e a mitigação dos impactos sobre o sistema viário urbano, deverá ser implementado a Rota de Cargas conforme indicado no [Anexo IV](#) desta lei.

Parágrafo único. O traçado a que se refere o *caput* poderá sofrer alterações em face dos estudos de viabilidade e do projeto viário específico.

SEÇÃO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Art 51. Constituem instrumentos da política municipal do Sistema Viário e Transportes, sem prejuízo de outros previstos nesta lei e na legislação Federal,



Estadual e Municipal:

- I. o Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- II. o Plano Municipal de Melhoria de Calçadas;
- III. o Plano Municipal de Melhoria de Tráfego;
- IV. o Programa Municipal de Pavimentação das Vias Principais;
- V. o Plano Diretor de Transportes, que atenderá aos objetivos de Política de Transportes e instituirá os mecanismos para garantir de sua aplicação;
- VI. o Fundo Municipal de Trânsito e Transporte, a ser instituído por lei;
- VII. a parceria com a iniciativa privada na implantação de equipamentos e infraestruturas, na forma prevista em lei.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art 52. A política municipal de infraestrutura, de serviços públicos e de equipamentos sociais visa atender aos seguintes objetivos:

- I. a distribuição espacial equilibrada e a apropriação socialmente justa da infraestrutura de água, esgotos e de drenagem, dos serviços públicos de lixo e iluminação e dos equipamentos sociais relativos à Cultura, Educação, Esportes, Lazer, Promoção Social, Saúde e Segurança Pública;
- II. a compatibilização da implantação e manutenção da infraestrutura, dos serviços públicos e dos equipamentos sociais com as diretrizes do Macrozoneamento do Município;
- III. a melhoria contínua da qualidade do atendimento à população do município.

Art 53. A localização, dimensões e forma de gestão dos equipamentos serão subordinadas às diretrizes e objetivos das políticas de Cultura, Educação, Esportes, Lazer, Promoção Social, Saúde e Turismo, de responsabilidade do Prefeito e das respectivas secretarias municipais.

Art 54. Compete ao sistema de planejamento apoiar as secretarias responsáveis pelas diferentes políticas na obtenção de terrenos e de contrapartidas para construção e manutenção dos equipamentos sociais.

Art 55. A localização, capacidade e dimensões de equipamentos locais serão definidas nos Planos Locais, quando for o caso.



SEÇÃO I – DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art 56. São diretrizes para a implantação e distribuição dos equipamentos sociais:

- I. a observância das diretrizes definidas nesta lei para as Macrozonas;
- II. a concentração, sempre que operacionalmente possível, de diferentes tipos de equipamentos, como forma de facilitar o acesso dos cidadãos, simplificar a manutenção e diminuir custos de construção e manutenção, além de reduzir a necessidade de áreas;
- III. a localização de equipamentos públicos de abastecimento alimentar em áreas anexas aos terminais municipais de transporte;
- IV. a consolidação de corredores culturais no centro da cidade e em outros subcentros, buscando a preservação e a conservação dos bens tombados, mediante a ocupação por equipamentos sociais ou o incentivo à ocupação privada, coerente com os objetivos do Plano Diretor;
- V. a superação das barreiras arquitetônicas que dificultam o deslocamento e o acesso de deficientes visuais e motores.

Art 57. Todos os novos loteamentos deverão prever um percentual mínimo de destinação ao Município, relativo à 10% (dez por cento) da área líquida para implantação de equipamentos sociais.

Parágrafo único. Entende-se como área líquida, a área total da gleba ou lote a ser parcelado, descontada da área destinada ao sistema viário.

Art 58. Deverá ser destinado para o Município mais 10% (dez por cento) para áreas verdes ou equipamentos de lazer.

SEÇÃO II – DA INFRAESTRUTURA DE TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO

Art 59. A política municipal tecnologias de informação e comunicação visa a construção dos modelos que promovam a integração à rede metropolitana de comunicações de dados, mediante a implementação e melhoria da Infovia Municipal de Pedreira, com as seguintes finalidades:

- I. inclusão digital;



- II. universalização das comunicações;
- III. modernização da administração pública;
- IV. desenvolvimento social.

Art 60. São diretrizes para a implantação e distribuição dos equipamentos sociais:

I. promoção de parcerias com agentes privados para construção operação e manutenção de redes e equipamentos públicos;

II. a política de gestão das áreas municipais privadas e públicas que garanta a implantação dos equipamentos sociais, em particular o direito de passagem de redes de cabos de comunicações;

III. participação social na gestão e proteção dos equipamentos e na gestão dos serviços;

IV. promoção da modernização administrativa na gestão municipal;

V. construção das vias públicas de comunicações de dados de alta velocidade, a partir da chamada Infovia Municipal de Pedreira;

VI. criação de condições para promover o acesso universal da população a Infovia Municipal;

VII. interligação de todos os prédios públicos através da Infovia Municipal e estabelecimento de mecanismos para que os serviços públicos possam ser disponibilizados à população através de instrumentos informatizados interligados à Infovia;

Parágrafo único. As despesas pela prestação dos serviços de acesso e a manutenção da Infovia Municipal poderão ser cobrados mediante a imposição de tarifas e taxas diferenciadas ou pelo estabelecimento de parceria com o setor privado relativas à implantação, manutenção e operação da Infovia Municipal e seus serviços associados, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação dos serviços público ou de caráter social e o poder aquisitivo da população atendida, observando-se que legislação específica regulará a matéria.

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA RURAL E AGRÍCOLA

SEÇÃO I – DA PRESERVAÇÃO E DINAMIZAÇÃO DA ÁREA RURAL

Art 61. A política municipal de preservação e dinamização da zona rural do



município visa a preservação das atividades agropecuárias no município, tendo em vista a manutenção e ampliação dos atuais índices de produtividade e rentabilidade, como também a manutenção da população rural, assegurando-lhes qualidade de vida através do atendimento no acesso à infraestrutura básica e aos equipamentos sociais e contribuindo assim para o desenvolvimento econômico sustentável do município.

Art 62. São diretrizes para o desenvolvimento rural do Município:

I. elaborar plano de ação municipal articulado com as demais esferas de governo, que promova oferta de infraestrutura, equipamentos públicos e assistência técnica à comunidade rural;

II. estimular a formação de cooperativas e associações que fomentem a organização dos produtores locais;

III. avaliar, em parceria com a Secretaria de Educação, a promoção da contextualização da grade curricular das escolas municipais, relacionando o conteúdo das aulas a questões relacionadas à realidade rural;

IV. promover a preservação e o uso sustentável do meio ambiente e dos recursos naturais disponíveis na zona rural;

V. incentivar a agroindústria e o agronegócio, prevendo a ampliação da infraestrutura necessária de acordo com a evolução das demandas; promover a intensificação das ações dos órgãos de segurança pública na zona rural;

VI. prover condições adequadas de infraestrutura para o desenvolvimento, valorização e ocupação produtiva do espaço rural;

VII. fomentar a agroindústria e a agricultura de base familiar;

VIII. promover a articulação entre os sistemas de infraestrutura rural, assistência técnica, crédito, comercialização e fiscalização fitossanitária;

IX. promover e incentivar a geração, a adaptação e a adoção de tecnologias e de práticas gerenciais adequadas;

X. apoiar iniciativas de comercialização direta entre os produtores familiares e os consumidores;

XI. viabilizar a obtenção de áreas necessárias para regularizar as estradas municipais, permitindo assim a realização de melhorias por parte do poder público;

XII. incentivar e apoiar a produção de produtos orgânicos e sua comercialização.



Art 63. A intervenção pública obedecerá aos seguintes critérios para a proteção da Zona Rural e a garantia das condições de abastecimento alimentar do Município:

I. incentivo ao desenvolvimento de atividades agropecuárias, agroindustriais e florestais, com manejo ambientalmente adequado dos recursos naturais, a partir dos levantamentos do uso real do solo e das classes de capacidade de uso;

II. quando ocorrer a perda das características produtivas de exploração agropecuária, agroindustrial e florestal, devidamente atestada em laudo técnico a ser aprovado pelo órgão Municipal de Meio Ambiente, deverão ser definidos novos usos não conflitantes com a finalidade rural, tais como atividades de interesse científico, de preservação culturais, educacionais, turísticos, esportivos ou de lazer em geral, respeitando-se o módulo mínimo do INCRA.

SEÇÃO II – DA POLÍTICA AGRÍCOLA

Art 64. São objetivos da política agrícola;

I. fomentar dispositivos para incentivo do crescimento do setor agrícola;

II. integrar o turismo rural como parte da economia agrícola do Município;

III. estabelecer planos de manejo para atividades agrícolas já existentes situadas em áreas de restrição ao uso pelo interesse ambiental;

IV. criar incentivos agrícolas e comerciais no próprio imóvel dos pequenos agricultores.

Art 65. São diretrizes para o desenvolvimento agropecuário do Município:

I. fortalecer os órgãos de mediação e informação aos agricultores sobre as condições de safra e comercialização dos principais produtos municipais, como cotações de preços, situação da produção em outros municípios e estados, situação da agroindústria, dentre outros;

II. criar mecanismos que permitam à administração municipal o aumento na arrecadação, tanto via tributos municipais, quanto por meio de transferências de outros entes federativos;

III. integrar, no âmbito municipal, o processo de produção agroindustrial, apoiando a criação de indústrias que utilizem produtos agropecuários como insumos de seus produtos;



IV. estimular a introdução de melhorias tecnológicas e a divulgação de informações sobre a agropecuária entre os produtores municipais;

V. melhorar e ampliar a rede de estradas municipais para facilitar o escoamento da produção, o transporte de insumos e a movimentação da população rural.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE TURISMO

Art 66. São objetivos da política de turismo:

I. estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulada com as de outros municípios;

II. consolidar a posição do município como polo de turismo;

III. realizar o desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;

IV. sustentar fluxos turísticos substanciais e constantes;

V. aumentar o índice de permanência do turista no Município.

Art 67. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a implementação da política de apoio e desenvolvimento do turismo:

I. promover e estimular a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico para o aumento da participação do Município no movimento turístico brasileiro;

II. sistematizar o levantamento e a atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;

III. integrar os programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas no Município e na região;

IV. promover a realização de eventos turísticos com poder de atração regional e inter-regional;

V. garantir a oferta e a boa qualidade da infraestrutura de serviços e informação ao turista.

Art 68. O Poder Executivo adotará as seguintes ações estratégicas para desenvolvimento do turismo:

I. apoiar e criar incentivos ao turismo cultural em âmbito municipal e regional;

II. desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infraestrutura necessária à execução de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao



turismo, abrangendo suas diversas modalidades: eventos, negócios, lazer, cultura, gastronomia, compras e agro ecoturismo;

III. captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo;

IV. articular a implantação da sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

V. promover encontros, seminários e eventos específicos para os profissionais e operadores de turismo no Município;

VI. desenvolver atividades promocionais, contemplando os atrativos naturais e históricos do Município;

VII. recuperar os imóveis tombados e construções históricas, inclusive com a introdução de melhorias no seu entorno, visando seu aproveitamento turístico e como ponto de comércio e serviços;

VIII. promover a instalação de postos de informação turística;

IX. disponibilizar informações turísticas atualizadas para o mercado operador e para o turista, visando subsidiar o processo de tomada de decisão e facilitar o desfrute da infraestrutura, serviços e atrações do município;

X. elaborar o **Plano Municipal de Turismo** em conjunto com entidades não governamentais representativas dos diversos segmentos da sociedade civil e outros setores do governo.

SEÇÃO I – DO TURISMO NA ÁREA RURAL

Art 69. A política municipal de Turismo para a Área Rural deverá privilegiar as principais vocações econômicas do Município, visando:

I. incentivar o turismo rural;

II. incentivar a instalação de parques ecológicos nas áreas preservadas com investimento privado e exploração econômica sustentável;

III. aliar a instalação da rede de turismo a um plano de preservação ambiental das áreas não ocupadas;

IV. incentivar o turismo cultural;

V. definir e assegurar espaços adequados, delimitados territorialmente, para o desenvolvimento de atividades agrícolas economicamente viáveis dentro do



perímetro urbano em pequenas propriedades;

VI. preservar e incentivar o desenvolvimento de atividades agrícolas produtivas em propriedades situadas tanto nas áreas definidas como na rural.

TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art 70. A política de estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através da regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

I. consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II. incentivar a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar a utilização da infraestrutura instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III. hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual, de bens e serviços;

IV. promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

V. induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

VI. promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;

VII. regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

VIII. qualificar progressivamente a área central e centros de bairros que são



referências para a comunidade local;

IX. incentivar e promover ações para regularização das construções civis irregulares.

Art 71. A regulação do uso e da intensidade da ocupação do solo considerará, sempre:

- I. a capacidade de sustentação ambiental;
- II. o patrimônio natural e cultural;
- III. a segurança individual e coletiva;
- IV. a oferta suficiente ou projetada de:
 - a. saneamento básico;
 - b. transporte coletivo;
 - c. drenagem;
 - d. comunicações de dados através da Infovia Municipal;
 - e. outros serviços urbanos essenciais.

V. a necessidade de equilíbrio entre usos, de modo a minimizar os grandes deslocamentos entre moradia, emprego e serviços, assim como a segregação social.

Art 72. São instrumentos da estruturação urbana e do ordenamento territorial, detalhados neste título:

- I. o perímetro urbano;
- II. a política de expansão urbana;
- III. o Macrozoneamento Municipal;
- IV. o Zoneamento Urbano;
- V. as Áreas de Especial Interesse;
- VI. os parâmetros e índices construtivos.

CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO E DA EXPANSÃO URBANA

Art 73. Fica delimitado o perímetro urbano conforme mapa contido no [Anexo V](#) desta lei dividindo o Município em área urbana e área rural.

Art 74. As áreas dentro do perímetro urbano são de dois tipos:

I. área urbana consolidada: constituída por loteamentos ou parcelamentos do solo já aprovados;



II. área de expansão urbana: constituída por áreas ou glebas ainda não parceladas.

Art 75. A expansão urbana deverá ocorrer dentro do perímetro urbano já existente e não alterado, em face da compatibilidade entre a quantidade de áreas livres para ocupação dentro dessa área e as necessidades de terra projetadas para o crescimento urbano de Pedreira.

Art 76. Considerando que há preferência pela ocupação dentro da área urbana consolidada, as áreas de expansão urbana ficam sujeitas à regime urbanístico específico conforme normas estabelecidas no Macrozoneamento.

CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art 77. O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo único. A delimitação das Macrozonas seguirá mapa contido no [Anexo VI](#) desta lei.

Art 78. O Município de Pedreira fica dividido nas seguintes Macrozonas:

- I. Macrozona Urbana – MZU;
- II. Macrozona de Expansão Urbana – MZEU;
- III. Macrozona Especial Ambiental – MZEA;
- IV. Macrozona Rural – MZR.

SEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA – MZU

Art 79. A Macrozona Urbana – MZU é composta por áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, sendo em sua maioria loteamentos aprovados, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva.

Art 80. Sua identificação e delimitação visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais.



Art 81. A Macrozona Urbana deve atender às diretrizes do Estatuto da Cidade, de forma a evitar:

- I. a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II. a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III. o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV. a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V. a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- VI. a deterioração das áreas urbanizadas;
- VII. a poluição e a degradação ambiental;
- VIII. a exposição da população a riscos de desastres naturais.

Art 82. São diretrizes para a Macrozona Urbana:

- I. promoção da verticalização controlada e compatibilizada com a infraestrutura e o sistema viário existente nas áreas de uso misto, limitando essas construções de maneira a privilegiar tal ocupação nas áreas mais centrais com contrapartidas que ampliem os espaços de circulação e uso público sem obstruir a paisagem urbana atual, criando espaços livres entre os edifícios e seu entorno;
- II. controle do adensamento e da instalação de atividades geradoras de tráfego nas áreas onde há saturação viária, prevendo-se baixos coeficientes de aproveitamento do terreno para ocupação dos imóveis, área para estacionamento de veículos, carga e descarga dentro do lote;
- III. estabelecimento da obrigatoriedade de reserva de vagas para estacionamento e de pista de acumulação interna, junto à entrada e ao nível do logradouro para os empreendimentos não residenciais na região central da cidade;
- IV. controle e manutenção da baixa densidade, incentivando à ocupação residencial unifamiliar para chácaras em áreas mais afastadas do centro da cidade, porém que permitam a integração ao tecido urbano consolidado da cidade, assim como a manutenção de elementos naturais e paisagísticos;
- V. elaboração de [plano de drenagem urbana](#) estabelecendo taxas de permeabilidade do solo e a obrigatoriedade de implantação de pavimentação



drenante, para os novos empreendimentos;

VI. incentivo ao uso residencial nas edificações desocupadas ou subutilizadas na área central;

VII. ocupação das glebas e terrenos vazios em áreas consolidadas, compatibilizada com a criação de áreas verdes e de lazer e a implantação de equipamentos sociais;

VIII. permissão de instalação de atividades comerciais e de serviços nos corredores comerciais;

IX. definição de regras para a implantação industrial, segundo os parâmetros de incomodidade;

X. controle do adensamento nas avenidas de fundo de vale e ruas próximas, sujeitas a enchentes, com exigência de edificação com baixa taxa de ocupação do terreno ou utilização de solução tecnológica adequada para coleta e infiltração das águas pluviais;

XI. definição de restrição de ocupação de áreas de risco;

XII. planejamento de diretrizes viárias que desviem a circulação de veículos pesados no centro da cidade;

XIII. recuperar as margens do Rio Jaguari e dos demais corpos d'água com a implantação de parques lineares;

XIV. definição de alternativas de travessia para a Rodovia João Beira (SP-095);

Art 83. Até que seja aprovada a legislação específica para regulamentar o parcelamento, o uso e a ocupação do Solo no município, na Macrozona Urbana será permitida a implantação de qualquer modalidade de parcelamento do solo.

Art 84. Terrenos com declividade acima de 30% (trinta por cento) poderão ser incluídas no parcelamento como áreas loteáveis, desde que sejam consideradas como área "non aedificandi" e que representem no máximo 70% (setenta por cento) da área de cada lote autônomo após o parcelamento, ou seja, a área edificável de cada lote deverá ser de, no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área.

SEÇÃO II – DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA – MZEU

Art 85. A Macrozona de Expansão Urbana - MZEU é destinada ao crescimento do tecido urbano, e é composta por áreas não loteadas dentro do perímetro urbano.



Art 86. A Macrozona de Expansão Urbana - MZEU deverá atender às seguintes diretrizes:

I. destinação de solo urbanizado para o crescimento urbano e o atendimento do déficit habitacional;

II. destinação de solo urbanizado para habitação de interesse social;

III. implantação de novos núcleos de desenvolvimento econômicos, industriais e empresariais preferencialmente ao longo das rodovias;

IV. interligação de áreas urbanas fragmentadas;

V. compatibilização da conservação ambiental com o uso residencial, comercial e turístico, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada;

VI. garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades de pequeno porte para atendimento vicinal;

VII. implantação da infraestrutura mínima de saneamento ambiental executadas pelo loteador;

VIII. estabelecer regras para a incorporação de novas áreas à malha urbana, estabelecendo regras que garantem a ocupação de média densidade;

IX. priorizar as intervenções que permitam a integração ao tecido urbano já consolidado da Cidade;

X. ocupação das glebas e terrenos vazios, compatibilizada com a criação de áreas verdes e de lazer e a implantação de equipamentos sociais;

XI. qualificar a urbanização existente mediante o aumento da oferta de equipamentos, serviços públicos e infraestrutura urbana;

XII. elaboração de plano de drenagem urbana estabelecendo taxas de permeabilidade do solo e a obrigatoriedade de implantação de pavimentação drenante, para os novos empreendimentos;

XIII. controle do adensamento nas avenidas de fundo de vale e ruas próximas, sujeitas a enchentes, com exigência de edificação com baixa taxa de ocupação do terreno ou utilização de solução tecnológica adequada para coleta e infiltração das águas pluviais;

XIV. definição de regras com restrições para a ocupação em terrenos de alta declividade de forma a evitar riscos na disposição dos lotes e implantação das



edificações;

XV. recuperação das margens do Rio Jaguari e dos demais corpos d'água com a implantação de parques lineares;

XVI. controle da ocupação com preservação do entorno do Morro do Cristo;

XVII. definição de regras para a implantação industrial, segundo os parâmetros de incomodidade;

XVIII. ampliação da disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer;

XIX. recuperação e preservação das nascentes coibindo ou disciplinando a ocupação do solo no seu entorno;

XX. previsão de alternativas viáveis de transporte urbano para integrar os bairros entre si e permitir ligação eficiente com o centro da cidade.

Art 87. Terrenos com declividade acima de 30% (trinta por cento) poderão ser incluídas no parcelamento como áreas loteáveis, desde que sejam consideradas como área "non aedificandi" e que representem no máximo 70% (setenta por cento) da área de cada lote autônomo após o parcelamento, ou seja, a área edificável de cada lote deverá ser de, no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área.

Art 88. Os novos loteamentos localizados na Macrozona de Expansão Urbana – MZEU, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

I. nos loteamentos habitacionais, deverão destinar o percentual mínimo de 20% (dez por cento) da área destinadas a lotes para implantação de habitação de interesse social, visando reduzir o déficit habitacional, sendo que, no caso de se tratar de condomínios ou conjunto habitacional de chácaras esta área poderá ser destinada de forma equivalente nas proximidades do loteamento ou em áreas contíguas ou inseridas na urbanização consolidada;

II. destinação de ao menos 10% (dez por cento) da área líquida para implantação de equipamentos comunitários;

III. destinação de ao menos 10% (dez por cento) da área líquida para áreas verdes ou de lazer;

IV. implantação de infraestrutura completa, sob ônus do empreendedor;

V. apresentação de Termo de conformidade dos órgãos de saneamento ambiental, que estabelecerão as condições para a implantação do empreendimento;



- VI. preservação da mata nativa relevante;
- VII. pagamento de outorga onerosa de mudança de uso, sendo que esse valor poderá ser revertido em implantação de construções destinadas a equipamentos comunitários dentro do próprio loteamento, como parques, praças, saúde, educação, cultura, lazer;
- VIII. no caso de se tratar de Habitação de Interesse Social o primeiro e último itens acima não serão exigidos.

SEÇÃO III – DA MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL – MZEA

Art 89. A Macrozona Especial Ambiental é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação urbana ou rural, que possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou importantes para a preservação dos mananciais da cidade.

Art 90. O uso e ocupação do solo nesta Macrozona Especial Ambiental - MZEA são restritos, não sendo admitidos parcelamentos do solo ou usos para fins urbanos ou ocupação rural.

Art 91. Poderão ser admitidos usos ligados a atividades turísticas e/ou de pesquisa científica, a critério do órgão Municipal do Meio Ambiente.

Art 92. As diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Especial Ambiental – MZEA, são:

- I. contenção da expansão urbana;
- II. relocação de famílias que ocupam esta faixa para localidades mais seguras;
- III. execução de projetos que visem à requalificação ambiental em áreas degradadas;
- IV. criação de planos e projetos para rios e nascentes, inserindo a comunidade local, em vetores temporais definidos.
- V. execução de parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;
- VI. estímulo a parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar a fauna e flora local;
- VII. criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPNs, parques e



reservatórios de contenção;

VIII. criação e execução de planos de manejo das áreas minimizando os impactos antrópicos e utilizando, de forma concomitante, a exploração econômica-social e preservação ambiental;

IX. incentivo a projetos públicos e privados de áreas destinadas as diversas modalidades do turismo de aventura e ecoturismo, levando em consideração os limitantes geoambientais.

Art 93. Os elementos que restringem o uso e a ocupação do solo na MZEA são aqueles estabelecidos como de preservação permanente, na legislação municipal, estadual e federal, e componentes ambientais relevantes, dentre outros:

- I. Declividades superiores a 30%;
- II. Áreas de Preservação Permanente;
- III. Maciços florestais;
- IV. Setores de risco cadastrados no CPRM;
- V. Parques e Praças;
- VI. Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;
- VII. Equipamentos de saneamento ambiental (ETA, ETE, Barragem, fossas sépticas, captação de água, aterro sanitário, barracão de coleta seletiva, resíduos da construção civil)
- VIII. Patrimônio Histórico ou Arqueológico.

Art 94. A Macrozona Especial Ambiental - MZEA poderá ser ampliada ou reduzida em face de:

- I. apresentação de levantamentos topográficos mostrando a inexistência ou novo traçado de elementos ambientais restritivos;
- II. complementação em face de novos estudos ambientais, como a finalização dos estudos de risco da barragem.

Parágrafo único. Os estudos de risco da barragem poderão alterar a delimitação dessa Macrozona, assim como estabelecer parâmetro específico para proteção de áreas urbanas consolidadas.

SEÇÃO IV – DA MACROZONA RURAL - MZR

Art 95. A Macrozona Rural - MZR é composta por espaços não urbanizáveis



destinados a produção agropecuária.

Art 96. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Art 97. A principal finalidade da Macrozona Rural – MZR é suprir o abastecimento e satisfazer a necessidade de espaços verdes periurbanos.

Art 98. São diretrizes para o ordenamento territorial da Macrozona Rural - MZR:

I. promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;

II. diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;

III. estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;

IV. execução de projetos e obras para a manutenção de vias vicinais de acesso à região, em especial no anel rural.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO

Art 99. O zoneamento urbano é a divisão do território urbano do município, localizado dentro do perímetro urbano, em compartimentos denominados zonas, para as quais se estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

Parágrafo único. O mapa do Zoneamento Urbano, a que se refere o *caput*, está contido no **Anexo VII** desta Lei.

Art 100. A delimitação das zonas segue os seguintes objetivos:

I. compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;

II. estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o



desenvolvimento sustentável da região;

- III. incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- IV. criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- V. desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- VI. otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- VII. promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- VIII. cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- IX. predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- X. controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- XI. criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;
- XII. delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques na área oeste e na área leste da cidade;
- XIII. controle e direcionamento da expansão urbana espraiada.

Art 101.O Zoneamento é composto pelas seguintes zonas:

- I. Zona Ambiental – ZA: compreende as áreas situadas na Macrozona Ambiental dentro do perímetro urbano;
- II. Zona do Entorno do Aterro Sanitário – ZAT: compreende a área no entorno do aterro sanitário;
- III. Zona de Corredores Comerciais – ZCC: compreende as áreas comerciais concentradas ao longo de eixos viários;
- IV. Zona Central – ZC: compreende o bairro centro, onde o sistema viário está com a capacidade esgotada e, portanto, exige menos intensidade de uso e ocupação do solo;
- V. Zona de Uso Misto – ZUM: compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos (habitação, atividades comerciais e de serviços e) e maior oferta de infraestrutura e



equipamentos urbanos;

VI. Zona Industrial – ZI: compreende as áreas industriais do município;

VII. Zona Residencial 1 – ZR1: compreender áreas predominantemente residenciais de baixa densidade, caracterizadas por chácaras residenciais;

VIII. Zona Residencial 2 – ZR2: compreende áreas predominantemente residenciais de média e alta densidade;

IX. Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS: compreende áreas com ocupação regular ou irregular de interesse social;

X. Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I: compreende áreas contíguas a loteamentos industriais ou localizadas ao longo da Rodovia SP-095, destinados à expansão da área industrial do Município, quando aprovado o loteamento a zona passa a ser ZI;

XI. Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR: compreende áreas de urbanização controlada, destinadas predominantemente para ocupação de baixa densidade de chácaras residenciais. Quando aprovado o loteamento a zona passará a ser ZR1;

XII. Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R: compreende áreas contíguas às ZR2, destinadas predominantemente ao uso residencial, quando aprovado o loteamento a zona passará a ser ZR2;

XIII. Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários - ZEUC: compreende as áreas ocupadas por equipamentos urbanos ou comunitários, podendo também incluir grandes usos comunitários, como faculdades e universidades;

XIV. Zona dos Distritos – ZD: compreende os dois perímetros urbanos não contíguos ao restante, onde o uso e ocupação do solo será definido caso a caso, tendo como diretriz a capacidade de infraestrutura instalada e a conservação ambiental.

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

Art 102.As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento diferenciado por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções determinadas no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas



especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art 103.O Município de Pedreira possui as seguintes Áreas de Especiais Interesses, mapeadas no **Anexo VIII** desta Lei:

I. Área de Especial Interesse Social – AEIS: corresponde aos assentamentos precários a regularizar e aos assentamentos de interesse social;

II. Área de Regularização de Interesse Específico – ARIE: corresponde aos loteamentos irregulares de interesse específico, ou seja, que não são interesse social;

III. Área de Especial Interesse Ambiental 1 – AEIA1: corresponde à Macrozona Especial Ambiental;

IV. Área de Especial Interesse Ambiental 2 – AEIA 2: corresponde à área de risco da barragem, definida no Plano de Risco da Barragem, cujas medidas de segurança, assim como o uso e ocupação do solo deverão ser controlados de acordo com o definido no referido instrumento;

V. Área de Especial Interesse Turístico - AEIT: corresponde aos principais atrativos turísticos municipais.

Art 104.Os parâmetros das áreas de especial interesse poderão ser alterados por regulamento específico de acordo com base em estudos técnicos elaborados pelo Executivo Municipal, estadual ou Federal.

CAPÍTULO V – DO USO DO SOLO

Art 105.O **Anexo IX** desta Lei contém o Quadro que descreve os usos do solo.

Art 106.Decreto Municipal deverá estabelecer a correspondência entre usos e as atividades definidas no CNAE – Código Nacional de Atividades Econômicas, considerando especialmente o grau de incomodidade.

Art 107.Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incômodos conforme abaixo:

I. nível 0 - sem incômodos, uso residencial, comercial ou de serviços sem geração de impacto e interferência com o meio ambiente;

II. nível 1 - usos com geração de baixo impacto no ambiente urbano e sem geração de impacto no meio ambiente;

III. nível 2 - usos com geração de impacto compatível com o uso residencial



conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno;

IV. nível 3 - usos com geração de impacto incompatível com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno, restringindo sua instalação em zona específica;

V. nível 4 - uso industrial e correlatos, com geração de impacto incompatível com o uso residencial e geração de poluição de qualquer ordem, direta ou indireta e nocivas.

Parágrafo único. O Anexo IX estabelece o nível de incomodidade de cada uso do solo.

Art 108. O grau de incomodidade a que se refere o artigo anterior deverá

VI. considerar os seguintes fatores: poluição sonora: geração de ruídos causados pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;

VII. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia proveniente dos processos de produção ou transformação;

VIII. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos

IX. geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

X. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;

XI. periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

XII. geração de tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou em razão do porte dos estabelecimentos, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.



CAPÍTULO VI – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art 109. Os índices urbanísticos, são parâmetros que estabelecem a intensidade do uso e ocupação do solo em cada compartimento do zoneamento urbano.

Art 110. Os índices urbanísticos em cada zona estão estabelecidos nos Quadros dos Anexos X e X-A desta Lei.

Art 111. Os índices urbanísticos são:

- I. Usos admitidos: tipos de uso do solo admitidos no lote;
- II. Coeficiente de aproveitamento básico: fator que, multiplicado pela área do lote, define a área computável básica admitida.
- III. Coeficiente de aproveitamento máximo: coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir;
- IV. Taxa de ocupação: percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar.
- V. Altura máxima da edificação em metros: é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e a casa de máquinas.
- VI. Altura máxima da edificação em número de pavimentos: a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento.
- VII. Taxa de permeabilidade mínima: o percentual da área do terreno que deve ser mantida permeável.
- VIII. Recuo frontal mínimo: a faixa não edificável definida como distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.
- IX. Recuo lateral mínimo: afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote;
- X. Densidade máxima: número de unidades habitacionais máxima no lote calculada proporcionalmente a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou seja, por



hectare;

XI. Porte máximo: área total construída da edificação destinada ao uso não habitacional descontado da área de estacionamento.

TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art 112. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e para o planejamento, a governança interfederativa, o controle, a gestão e a promoção do desenvolvimento urbano, o Município adotará os seguintes instrumentos da política urbana, sem prejuízo aos demais previstos no Estatuto da Cidade e no Estatuto da Metrôpole:

- I. parcelamento, edificação e utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública
- II. outorga onerosa
- III. transferência de potencial construtivo
- IV. estudo de impacto de vizinhança
- V. direito de preempção
- VI. operações urbanas
- VII. direito de preempção.

§1º. [Lei Municipal específica](#) poderá instituir concessão urbanística, assim entendida como instrumento de política urbana adotado para a implantação de projeto de intervenção elaborado pelo Poder Público, considerando os princípios, diretrizes e objetivos previstos neste Plano Diretor.

§2º. No caso de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Poder Público, a concessão do direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§3º. Os instrumentos deverão ser regulamentados por [lei municipal específica](#).

Art 113. Os recursos auferidos com a aplicação dos instrumentos de aquisição de potencial construtivo adicional somente poderão ser utilizados em investimentos e outras despesas de capital.

Art 114. Não poderão ser criadas zonas com coeficiente de aproveitamento básico diferente de 1,0 (um), em face das recomendações técnicas e legais para elaboração deste Plano Diretor.



Parágrafo único. Zonas com coeficiente de aproveitamento diferente de 1,0 (um) implicam na alteração das fórmulas previstas neste Título.

CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art 115. Em cumprimento à função social da propriedade, o Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade, de:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo;
- III. desapropriação, com pagamento de títulos da dívida pública.

Art 116. [Lei Municipal específica](#) determinará os lotes sujeitos a aplicação deste instrumento, atendidos os seguintes critérios:

- I. imóveis situados nas Zona de Corredores Comerciais – ZCC, na Zona de Uso Misto – ZUM, Zonas de Habitação de Interesse Social – ZEIS e sujeitos à Operações Urbanas Consorciadas, com construção ocupando coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo, considerado como subutilizado, ou sem construção, considerado não edificado;
- II. imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação, considerado como não utilizado.

Parágrafo único: A lei municipal específica de que trata o caput deste artigo deverá ser aprovada no prazo máximo de 2 (dois) anos da aprovação desse Plano Diretor.

Art 117. Os mecanismos previstos no [artigo 112](#) não se aplicam em:

- I. unidades de conservação;
- II. imóveis com bosques nativos relevantes, onde o índice de cobertura florestal seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel;
- III. imóveis com áreas de preservação permanente, conforme o estabelecido no Código Florestal Brasileiro, onde o índice de comprometimento dessas áreas seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel.



Art 118. **Lei Municipal específica**, com base neste Plano Diretor, estabelecerá a definição das etapas de aplicação deste instrumento considerando, dentre outros critérios, a localização, proximidade de infraestrutura implantada e dimensão dos lotes.

Art 119. Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados serão notificados pelo Poder Público Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. A notificação far-se-á:

I. por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel, representante legal ou sucessores, ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

Art 120. O proprietário disporá dos seguintes prazos para regularizar o imóvel:

I. 1 (um) ano a partir da notificação para protocolar o projeto junto ao órgão municipal competente;

II. 2 (dois) anos a partir da emissão do alvará de construção, para iniciar as obras do empreendimento;

III. 5 (cinco) anos a partir da emissão do alvará de construção, para emissão da certidão de vistoria de conclusão de obra.

§ 1º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a conclusão da obra poderá ser feita em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e que a área computável da primeira etapa atenda ao mínimo de 15% (quinze por cento) do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data de notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art 121. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na



forma do artigo anterior, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 1º do artigo anterior, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no [art. 118](#), inciso III, desta lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art 122. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 3º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no [art. 112](#) desta Lei.

Art 123. O Poder Público Municipal poderá realizar consórcio imobiliário conforme previsto no Estatuto da Cidade para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e



utilização compulsórios, independentemente da notificação a seus proprietários.

CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA

Art 124. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa serão destinados ao Fundo de Gestão Urbana, e poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. execução de programas de regularização fundiária;
- III. promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, tanto natural como cultural;
- IV. implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§1º. O valor relativo à Outorga Onerosa deverá ser recolhido ao Fundo de Gestão Urbana deverá estar totalmente quitado para emissão da conclusão do parcelamento do solo ou da construção, sendo que o procedimento de recolhimento será regulamentado por decreto municipal.

§2º. O valor arrecadado com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser aplicado para programas habitacionais de interesse social, preferencialmente situados em ZEIS.

SEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

Art 125. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão para parcelar dentro do perímetro urbano, nas Zonas de Expansão Urbana, mediante contrapartida financeira do empreendedor.

Parágrafo único. Ficam isentos da aquisição de outorga onerosa de mudança de uso os loteamentos de interesse social, desde que seja destinado ao menos em 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes para população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

Art 126. Nos demais parcelamentos, para emissão da Licença de Instalação do Loteamento, o valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:



$$OODM = (V_f - V_i - Urb) * T_o$$

Onde:

OODM = valor da contrapartida financeira

V_i = valor o imóvel antes do parcelamento avaliado pelo Município, mediante dados do empreendedor

V_f = valor do imóvel depois do parcelamento avaliado pelo Município, mediante dados do empreendedor

Urb = custos totais de urbanização fornecidos pelo empreendedor

T_o = Taxa de outorga, sendo 2% para loteamentos destinados a população com renda familiar entre 3,1 (três vírgula um) e 6 (seis) salários mínimos, e 10% para os demais loteamentos.

Art 127.A outorga onerosa de mudança de uso incidirá sobre os novos loteamentos localizados nas áreas demarcadas no Mapa contido no **Anexo XI** desta Lei, sendo:

- I. Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I;
- II. Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR;
- III. Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R.

SEÇÃO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 128.A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão para edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do empreendedor.

Parágrafo único. O mapa contido no **Anexo XII desta Lei**, demarca as zonas nas quais há coeficiente de aproveitamento máximo superior ao coeficiente de aproveitamento básico, e, portanto, são sujeitas à outorga onerosa do direito de construir.

Art 129.O valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:

$$OODC = (AC - (Cab * AT) * VT * Fd$$



Onde:

OODC = valor da contrapartida financeira

AC = área total construída proposta, descontada das áreas de estacionamento mínimo obrigatório

Cab = Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT = área do Terreno

VT = valor do metro quadrado do terreno

Fd = fator de desconto, sendo 0,50 para lotes situados na ZUM e 0,75 para lotes situados nas demais zonas

§3º. A fórmula somente se aplica para o caso da área total construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico e atendido o limite de coeficiente máximo estabelecido na tabela de índices urbanísticos.

§4º. A aquisição de potencial construtivo não altera os demais parâmetros urbanísticos.

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art 130. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Parágrafo único. O mapa contido no **Anexo XIII desta Lei**, demarca as zonas nas quais há coeficiente de aproveitamento máximo superior ao coeficiente de aproveitamento básico, e portanto, poderão receber potencial construtivo.

Art 131. Poderão ceder potencial construtivo:

- I. os imóveis sujeitos à preservação do patrimônio histórico edificado;
- II. os imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

Art 132. O Potencial Construtivo do terreno a ser cedido será calculado da



seguinte forma:

$$Pc = Cab \times AT$$

Onde:

P = potencial construtivo a ser cedido

Cab = coeficiente de aproveitamento básico

AT = área do terreno

Art 133.O potencial construtivo a ser transferido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área construída e resulta do seguinte cálculo:

$$Ptr = Pc \times (Vuc/Vur)$$

Onde:

Ptr = potencial construtivo a ser recebido no imóvel destinatário

Pc = potencial construtivo a ser cedido do imóvel de origem

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel de origem

Vur = valor do metro quadrado do imóvel destinatário

Art 134.O potencial construtivo a ser recebido no imóvel destinatário – Ptr, não poderá ser superior à área máxima passível de ser acrescida no imóvel destinatário, ou seja, ao seguinte cálculo:

$$Ptr \leq (AT \times Cam) - (AT \times Cab)$$

Onde:

Ptr = potencial construtivo a ser recebido no imóvel destinatário

AT = área do terreno

Cab = coeficiente de aproveitamento básico

Cam = coeficiente de aproveitamento máximo

CAPÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art 135.Os empreendimentos que causem relevante impacto ambiental ou de



vizinhança serão objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art 136. O EIV será objeto de análise e deliberação do COMGDT com auxílio de pareceres técnicos do Poder Executivo, a qual emitirá parecer considerando o Estudo aprovado, reprovado ou exigir complementações.

Art 137. Os empreendimentos que obrigatoriamente dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, a serem submetidos à análise, para aprovação de projeto e obtenção de licenciamento de construção e/ou funcionamento nos órgãos municipais competentes, são os seguintes:

- I. cemitérios, crematórios e necrotérios;
- II. frigoríficos, curtumes, matadouros e abatedouros;
- III. terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
- IV. terminais de cargas;
- V. edifícios ou conjuntos habitacionais com mais de 100 (cem) unidades.
- VI. edificações não residenciais de comércio e serviço e indústrias não situadas em Zonas Industrial, descontada a área de estacionamento, superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- VII. edificações industriais situadas em Zonas Industriais com área superior à 10.000m² (cinco mil metros quadrados)
- VIII. parcelamento de solo em área urbana ou de expansão acima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);
- IX. hospitais, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia, clínicas veterinárias, centros médicos e consultórios, serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, com área construída, descontada a área de estacionamento, superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- X. empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a dez mil metros cúbicos;
- XI. aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com qualquer mudança de uso, em imóveis regularmente existentes, com ou sem acréscimo de área, desde que se enquadre em empreendimento gerador de impacto nos termos desta lei;



XII. aprovação de reforma com acréscimo de área em empreendimentos ou atividades regularmente existentes, desde que, com as novas características se enquadrem em empreendimento gerador de impacto nos termos da presente lei;

Art 138.O Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. ventilação e iluminação;
- IV. valorização e/ou desvalorização imobiliária;
- V. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VIII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- IX. poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;
- X. vibração;
- XI. periculosidade;
- XII. geração de resíduos sólidos;
- XIII. riscos ambientais;
- XIV. impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art 139. Para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, ou potencializar efeitos negativos, o Poder Executivo Municipal poderá solicitar medidas mitigadoras, dentre outras:

- I. ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração,



sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V. manutenção ou restauro de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII. construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII. manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art 140. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art 141. Em todo o território municipal poderá ser aplicado o Direito de Preempção, desde que emitida **lei específica** pelo Executivo e notificado o proprietário e em face de interesse público para implantação de obras ou serviços para as seguintes finalidades:

I. regularização fundiária;

II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. constituição de reserva fundiária;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no *caput* deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

Art 142. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em



área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência de Lei que a delimitou.

Art 143. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art 144. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do [artigo 143](#) e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência (preempção) faculta ao proprietário a alienação onerosa de seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo



Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preferência.

Art 145. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art 146. [Lei municipal](#) com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VI – DAS OPERAÇÕES URBANAS

Art 147. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art 148. Ficam indicadas como áreas que poderão estar sujeitas à Operação Urbana Consorciada, as áreas listadas abaixo e demarcadas no [Anexo XIV desta Lei](#):

- I. o entorno da barragem;
- II. o entorno do morro do Cristo;
- III. áreas de chácaras ao sul da área urbana.

Art 149. O objetivo da implementação de Operação Urbana Consorciada nessas áreas é a implementação de mecanismos de retenção de cheias localizados em novos parques que permitam tanto a recarga do manancial, como também a mitigação de riscos em relação aos impactos da barragem, assim como, a



implementação de infraestrutura para as chácaras.

Art 150.A instituição de qualquer Operação Urbana Consorciada deverá ser precedida de projeto urbanístico específico que contemple os elementos elencados no artigo anterior, sendo a contrapartida financeira a ser aplicada na mesma área, conforme prevê as regras das Operações Urbanas Consorciadas.

Art 151.Cada operação urbana consorciada será aprovada por [Lei específica](#), onde deverá constar o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. estudo de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, calculada preferencialmente, de forma similar à outorga onerosa do direito de construir ou em relação à valorização imobiliária relativa à implementação do projeto;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- IX. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
- X. instrumentos urbanísticos previstos na Operação.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da operação.

§ 2º Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

§ 3º A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas as



licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§ 4º Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar propostas para Operação Urbana Consorciada, devendo ser demonstrado o interesse público e anuência expressa de, no mínimo, oitenta por cento dos proprietários envolvidos na proposta, desde que os proprietários financiem a infraestrutura necessária para a sua viabilização.

Art 152. Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO

Art 153. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), a ser criado por **Lei**, terá como objetivo o desenvolvimento contínuo e flexível do planejamento e gestão da política urbana.

Art 154. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;

I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III. instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art 155. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes



níveis:

I. nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;

II. nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação;

III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art 156. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão deverá ser composto:

I. pelo Conselho Municipal de Gestão Urbana;

II. por órgão municipal do Poder Executivo responsável por gerir a política urbana;

III. pelo Fundo Municipal de Gestão Urbana;

IV. pelo Sistema Municipal de Informações;

V. regulamentação deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O órgão municipal do Poder Executivo responsável por gerir a Política Urbana será definido pelo Prefeito Municipal em ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art 157. Fica instituído o Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT como órgão colegiado municipal de política urbana com objetivo de atuar na formulação, elaboração e acompanhamento da Política Urbana Municipal, segundo diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e do Plano Diretor, tendo por finalidade a gestão democrática da cidade.

Parágrafo único. O COMGDT é unidade colegiada vinculada por linha de tutela e subordinação à Prefeitura Municipal de Pedreira.

Art 158. Compete ao COMGDT:

I. propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação do Plano Diretor de Pedreira, bem como dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano dele decorrentes;

II. apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação do Plano



Diretor de Pedreira e da legislação urbanística a ele referente;

III. apresentar, apreciar e avaliar propostas relativas a operações urbanas consorciadas e outras propostas de projetos de lei com interesse urbanístico;

IV. analisar e deliberar a respeito de empreendimentos por delegação de lei ou de grande impacto urbanístico ou ambiental;

V. sugerir ao Poder Executivo adequações em objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos municipais, com vistas ao planejamento e desenvolvimento urbano mais justo e sustentável;

VI. propor, apreciar e avaliar projetos de lei e medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento urbano, na sustentabilidade e na equidade do Município;

VII. apresentar, apreciar e avaliar propostas de alteração na legislação urbanística, previamente ao momento de sua modificação ou revisão;

VIII. deliberar sobre empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

IX. propor, coordenar, supervisionar, promover e avaliar Conferências Municipais da Cidade de Pedreira, consoante aos cronogramas da Conferência Nacional das Cidades;

X. elaborar seu regimento interno.

Art 159. Para cumprir suas finalidades, o COMGDT terá Secretaria Executiva e Regimento próprios, inclusive para definir processo de indicação ou eleição de conselheiros e formas de transparência dos seus atos, os quais serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art 160. O COMGDT será composto de forma paritária entre o poder público e a sociedade civil, por 12 (doze) membros titulares dos seguintes segmentos:

I. 6 representantes do Poder Público Municipal, sendo 5 do Executivo Municipal e 1 do Legislativo Municipal;

II. 2 representantes de movimentos populares ou associações de moradores, com atuação na área de desenvolvimento urbano (moradia, transporte, saneamento ambiental, meio ambiente);

III. 1 representante de trabalhadores, por suas entidades sindicais, com atuação na área de desenvolvimento urbano;



IV. 1 representante de entidades empresariais ligados à produção, fomento e ao financiamento do desenvolvimento urbano;

V. 1 representante de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais com atuação na área de desenvolvimento urbano;

VI. 1 representante de organizações não-governamentais com atuação na área de desenvolvimento urbano.

§1º. Os representantes do Poder Público serão indicados pelo Presidente da Câmara Municipal de Vereadores e pelo Prefeito Municipal.

§2º. Os demais representantes, da sociedade civil, serão eleitos, preferencialmente em Conferência Municipal, cada um pelo seu segmento. No caso de inexistência de Conferência Municipal, o executivo promoverá eleição entre representantes de cada segmento, mediante chamada pública.

§3º. Cada representante poderá indicar um suplente que poderá ser da sua mesma entidade ou de uma segunda entidade desde que do mesmo segmento. Essa indicação deverá ser feita no processo de eleição dos representantes da sociedade civil no Conselho.

Art 161.O Conselho terá 1 Presidente, que será indicado pelo Poder Público Executivo Municipal. Cabe ao Presidente o voto de desempate.

Art 162.O mandato dos representantes será de 2 (dois) anos.

Art 163.A função de COMGDT será voluntária e não remunerada, sendo considerada como serviço público relevante para os fins de direito e podendo ser suspensa a bem do interesse público ou pela ausência do titular em forma regulamentada regimentalmente.

Art 164.O Regimento do COMGDT será aprovado pelo próprio Conselho, até no máximo, a sua 4º reunião.

CAPÍTULO II – DO FUNDO MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

Art 165.Será criado, mediante [Lei](#), o Fundo de Gestão Urbana que se constituirá do produto das receitas a seguir especificadas:

- I. recursos próprios do Município;
- II. transferências Intergovernamentais;
- III. transferências de Instituições privadas;



- IV. transferências do exterior;
- V. transferências de pessoa física;
- VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito;
- VIII. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- IX. doações;
- X. outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Art 166. Os recursos do Fundo Municipal de Gestão Urbana serão aplicados:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV. promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, tanto natural como cultural;
- V. implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- VI. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art 167. O Fundo Municipal de Gestão Urbana será administrado pelo Poder Público Executivo Municipal, através do Gabinete do Prefeito e outros órgãos da Administração, permitida a participação social através de entidades sociais representativas da população, estas em caráter consultivo.

CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art 168. O Sistema de Informações Municipais - SIM é o instrumento de acesso aos elementos necessários ao planejamento e à avaliação da política urbana, subsidiando decisões, tendo por finalidade:

- I. produzir e organizar informações gerais e de caráter técnicas necessárias à



atividade de planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo;

II. cumprir a função de comunicação com a sociedade, disponibilizando, de forma clara as informações relativas à gestão da política urbana do Município, através da página eletrônica da Prefeitura.

Parágrafo único. Para efeito do caput deste artigo, deverá ser implementado um banco de dados e informações, permanentemente atualizado, com indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município, e na medida do possível, georreferenciados em meio digital.

Art 169. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I. da simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II. da democratização, transparência, divulgação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV – DA REGULAMENTAÇÃO MÍNIMA DO PLANO DIRETOR

Art 170. **Legislação municipal específica** deverá dispor sobre as áreas de preservação permanente – APP, atendendo ao disposto nos Códigos Florestais estadual e federal.

Art 171. Na formulação de normas urbanísticas e revisão das existentes, tendo por finalidade sua adequação às diretrizes e objetivos do Plano Diretor, deverá ser assegurada a participação dos diversos segmentos da sociedade.

Art 172. Este Plano Diretor deverá ser regulamentado no prazo máximo de 1 (um) ano de sua publicação, com no mínimo, as seguintes **leis municipais** que deverão ser de iniciativa do Poder Executivo:

- I. Fundo Municipal de Gestão Urbana;
- II. Parcelamento e uso e ocupação do solo;
- III. Regulamentação dos instrumentos urbanísticos;



- IV. Código de obras, edificações e posturas;
- V. Licenciamento urbanístico e ambiental;
- VI. Código Florestal e Ambiental;
- VII. Lei da Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS e Regularização Fundiária de Interesse Social;
- VIII. Lei de Regularização Fundiária de Interesse Específico;
- IX. Regulamento de permissão e doação de áreas públicas;
- X. Regulamento de regularização de edificações;

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá emitir, por decreto municipal, o enquadramento das atividades definidas pelo CNAE conforme os usos do solo.

Art 173.A [legislação de parcelamento](#), uso e ocupação do solo deverá considerar obrigatoriamente estudos técnicos específicos, especialmente de geomorfologia, geotécnica e de hidrologia, com ênfase nos aspectos que interfiram na taxa de permeabilidade do solo, assim como observar as disposições desta lei, devendo apresentar solução, dentre outros para:

- XI. parcelamento do solo;
- XII. gabarito das edificações;
- XIII. relação entre espaços públicos e privados
- XIV. movimento de terra e uso do subsolo;
- XV. circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;
- XVI. insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal significativa;
- XVII. atividades conforme os usos do solo;
- XVIII. funcionamento das atividades incômodas;
- XIX. áreas "non aedificandi",

Art 174.Toda e qualquer alteração nos parâmetros das legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo que resulte em benefícios para os terrenos abrangidos será objeto de contrapartidas de interesse geral da cidade, devidas pelos proprietários desses terrenos, na forma da legislação específica.

Art 175.Mediante [Lei Municipal](#), o Município poderá regulamentar a contribuição de melhoria para ressarcimento do investimento em obras de adequação da infraestrutura que resultem em valorização imobiliária.



Art 176. Este Plano Diretor deverá ser **regulamentado no prazo máximo de 2 (dois) anos** de sua publicação, com no mínimo, os seguintes planos:

I. Plano de Saneamento Ambiental, incluindo o Plano Diretor de Águas, Plano de Esgotos, Plano de Limpeza Urbana, Plano de Drenagem, Plano de Gestão de Resíduos Sólidos;

II. Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

III. Plano Municipal de Arborização;

IV. Plano de Urbanização para ZEIS;

V. Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes;

VI. Plano de Melhoria de Calçadas;

VII. Plano de Melhoria de Tráfego;

VIII. Plano Municipal de Turismo.

Parágrafo único. Os planos elaborados a menos de 2 (dois) anos da data da publicação desta lei, poderão ser apenas revisados com a finalidade específica de compatibilização com este Plano Diretor.

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 177. Os limites entre as zonas indicados no Mapa de Zoneamento poderão sofrer mínimo ajuste, quando necessário, para conferir maior precisão a seus limites no sítio onde se propuser alteração, tendo como referência a divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Parágrafo único. O ajuste deverá ser aprovado pelo COMGDT e pelo Executivo Municipal.

Art 178. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo vigentes até a data de promulgação desta Lei terão prazo de validade de 1 (um) ano a partir da vigência desta Lei, renovável uma única vez por igual período para:

I. os projetos já licenciados;

II. os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei;

III. caso a regulamentação prevista por este Plano Diretor não esteja aprovada



em um ano da promulgação desta Lei.

Art 179. Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data do licenciamento.

Art 180. Os casos omissos nesta Lei e aqueles em grau de recurso serão analisados pelo COMGDT por meio de decisão motivada e considerando os princípios adotados por este Plano Diretor.

Art 181. As determinações desta Lei não substituem, nem isentam, da obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, de ventilação, de insolação, de circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente da zona que são construídas.

Parágrafo único. Para o licenciamento de edificações, deverão ser atendidas as determinações da Agência Nacional de Aviação – ANAC, quando couber.

Art 182. Este Plano Diretor deverá ser revisto no prazo de até 10 (dez) anos da promulgação desta Lei, sendo que as propostas de alteração deverão ser encaminhadas para análise e elaboração de parecer pelo Conselho Municipal de Gestão Urbana.

Art 183. As Diretrizes estabelecidas por este Plano nos Artigos 80 e 83 passarão a vigorar apenas 6 (seis) meses após a publicação desta Lei.

Art 184. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei 2792, de 25 de março de 2008, e demais disposições em contrário.

Pedreira (SP), XX de XXXX de 2022.

Fábio Vinícius Polidoro

Prefeito Municipal



ANEXO I – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL

ANEXO II – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL

ANEXO III – MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA

ANEXO IV – MAPA DE ROTA DE CARGAS

ANEXO V – MAPA DE PERÍMETRO URBANO

ANEXO VI – MAPA DE MACROZONEAMENTO

ANEXO VII – MAPA DE ZONEAMENTO

ANEXO VIII – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

ANEXO IX – QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E INCOMODIDADE

ANEXO X – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – PORTE E DENSIDADE

ANEXO XI – QUADRO ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – DEMAIS PARÂMETROS

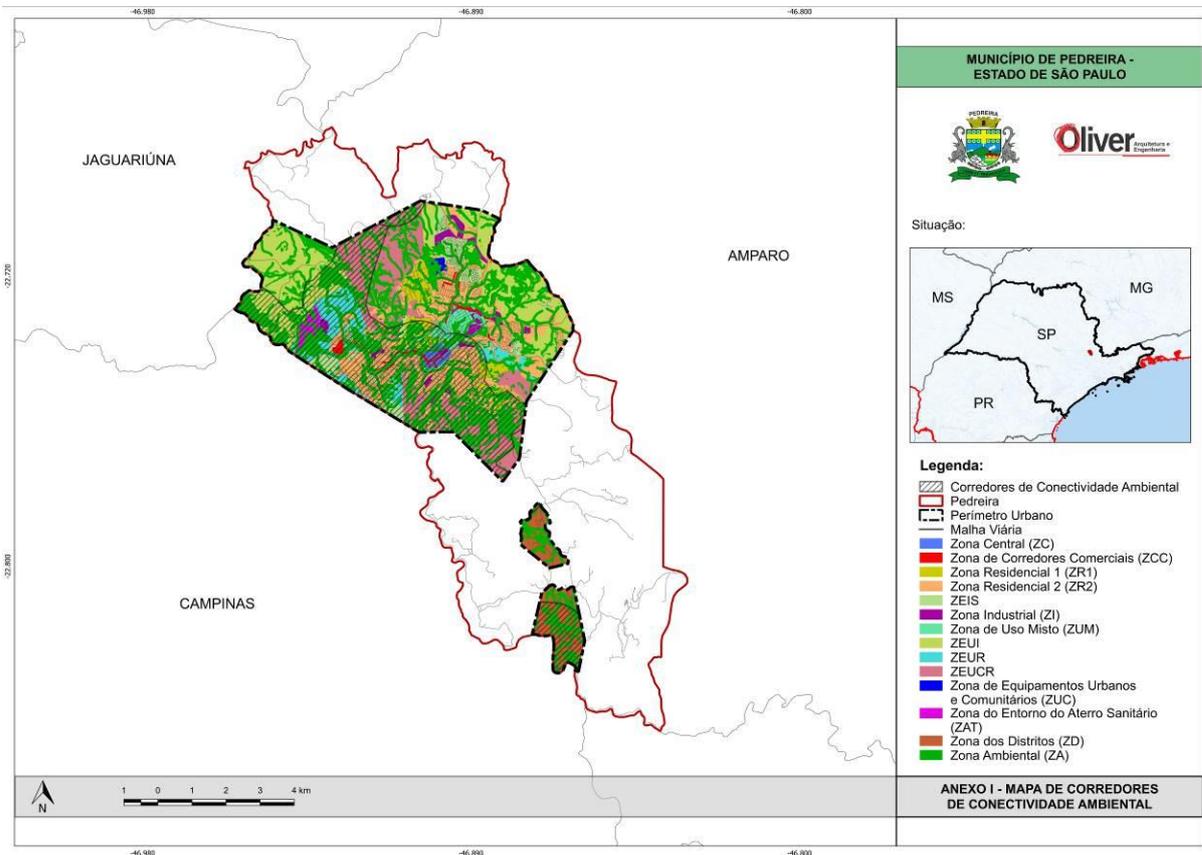
ANEXO XII – MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ANEXO XIII – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM RECEBER POTENCIAL CONSTRUTIVO ORIUNDO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

ANEXO XIV – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM SER SUJEITAS À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

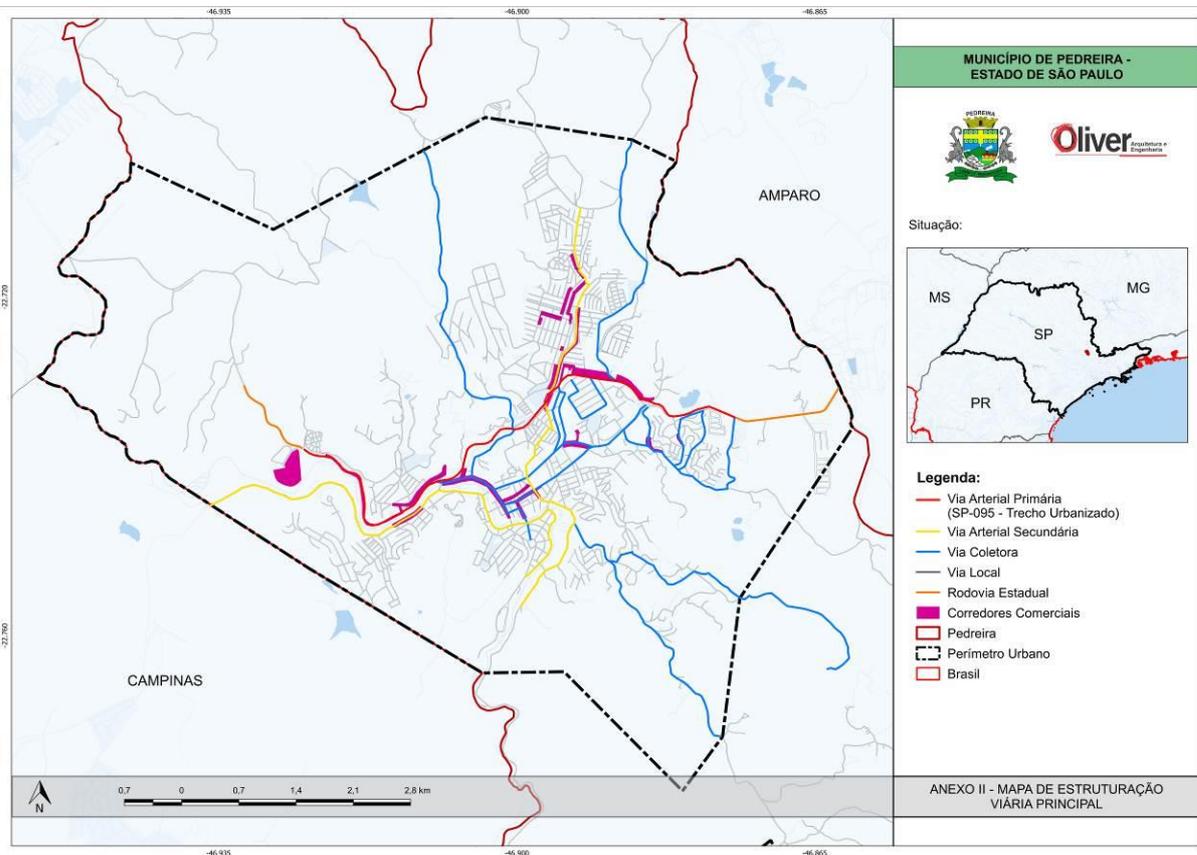


ANEXO I – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL



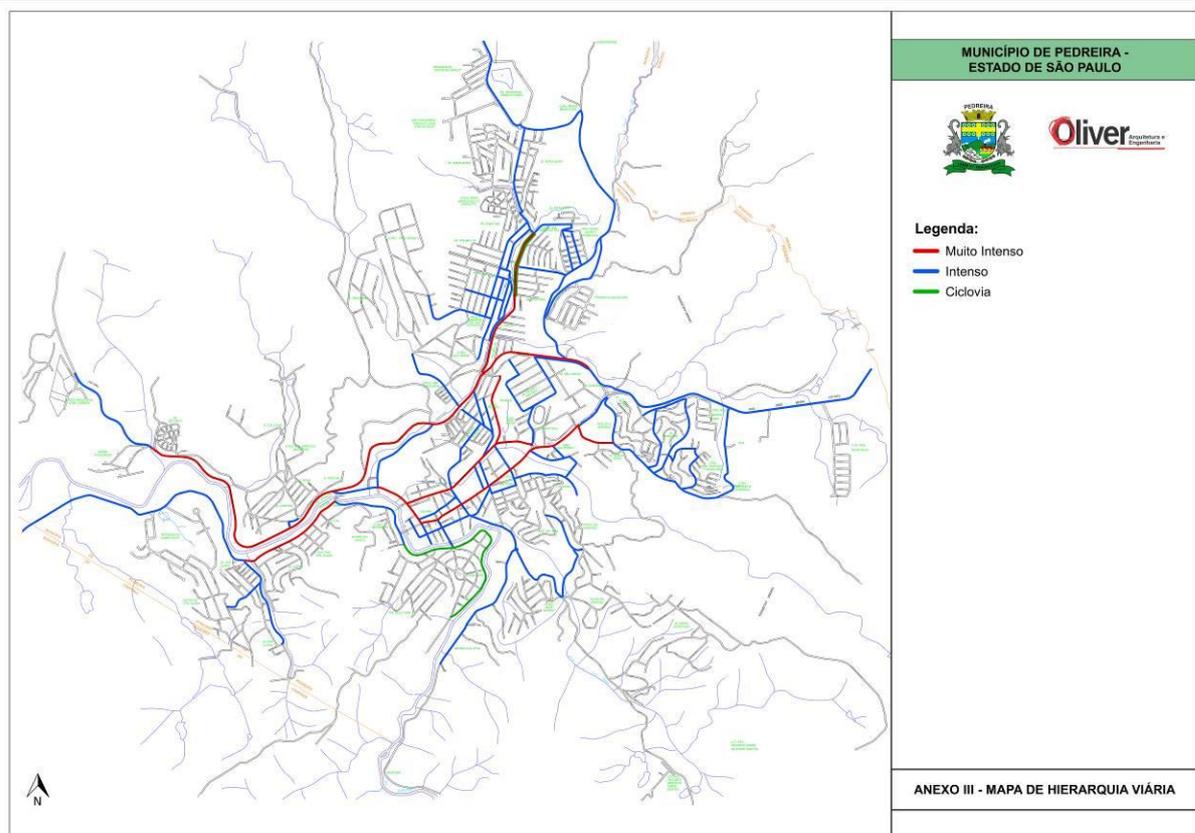


ANEXO II – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL



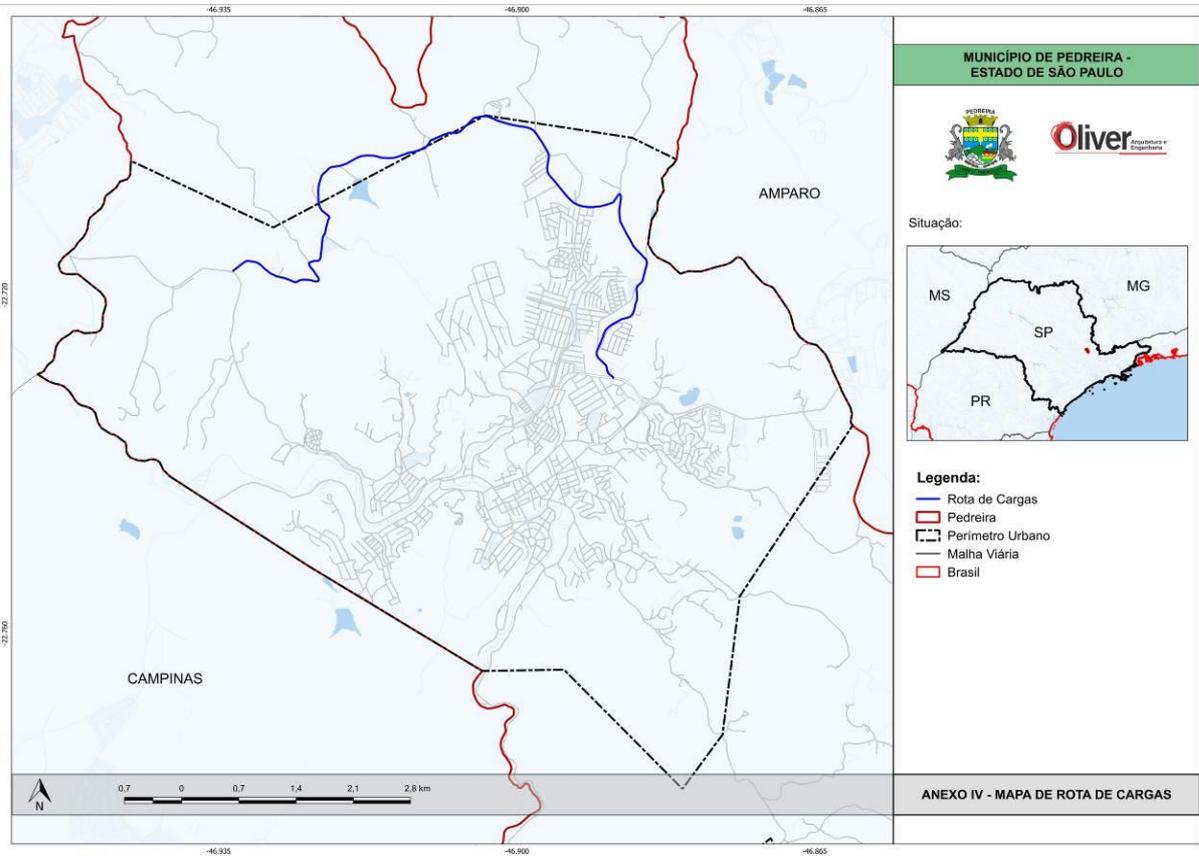


ANEXO III – MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA



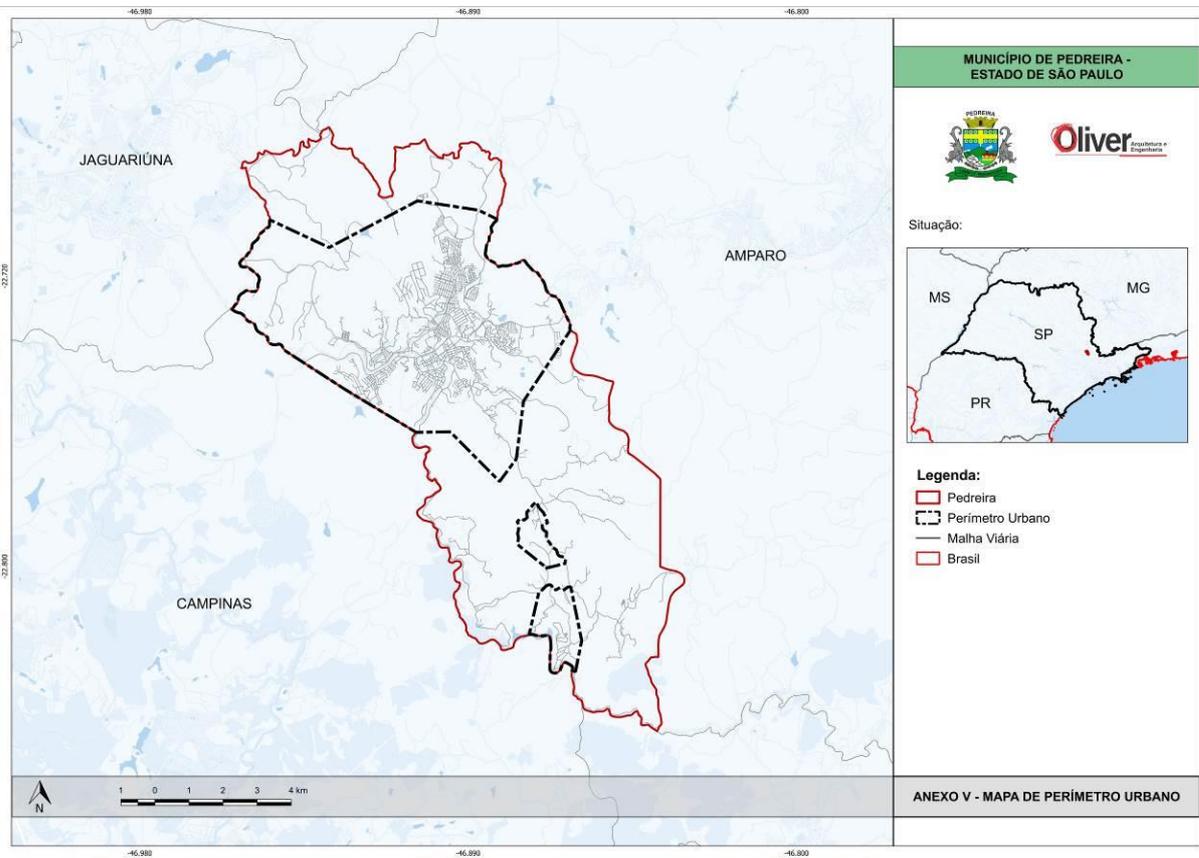


ANEXO IV – MAPA DE ROTA DE CARGAS



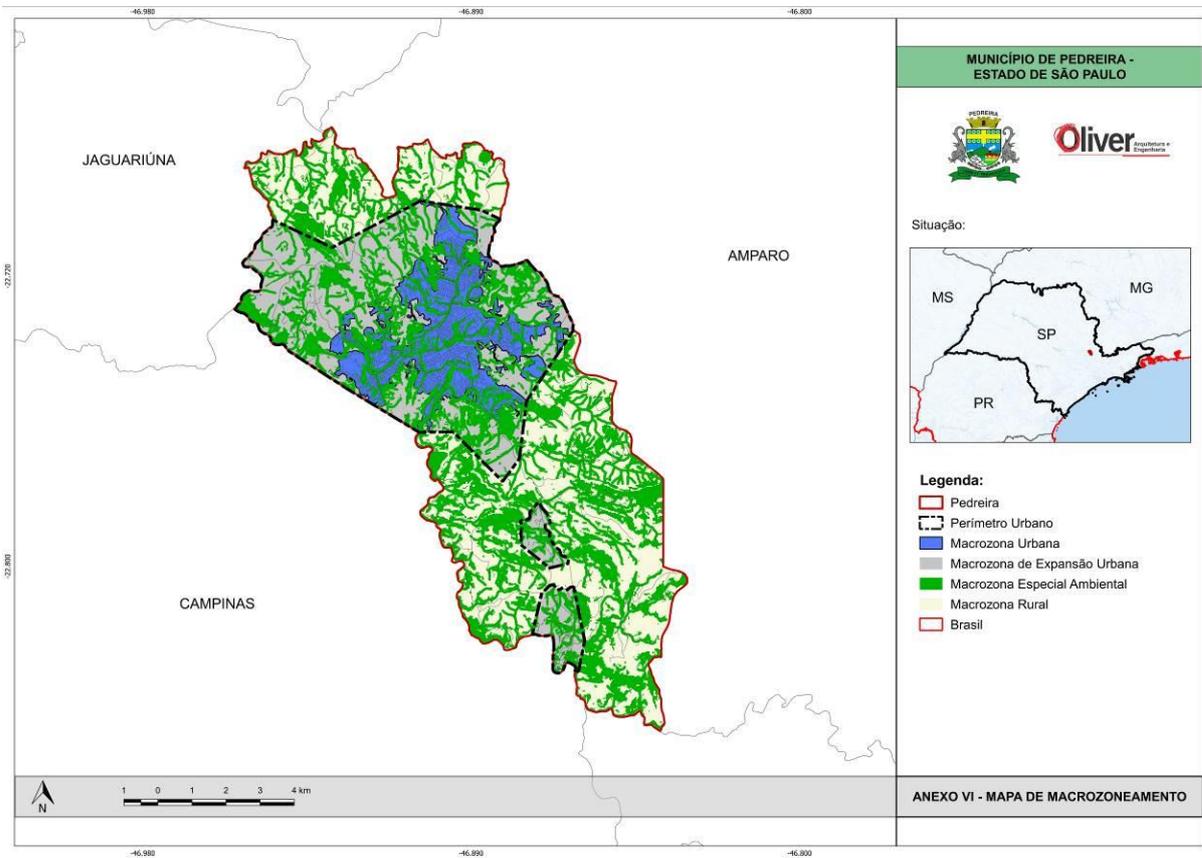


ANEXO V – MAPA DE PERÍMETRO URBANO



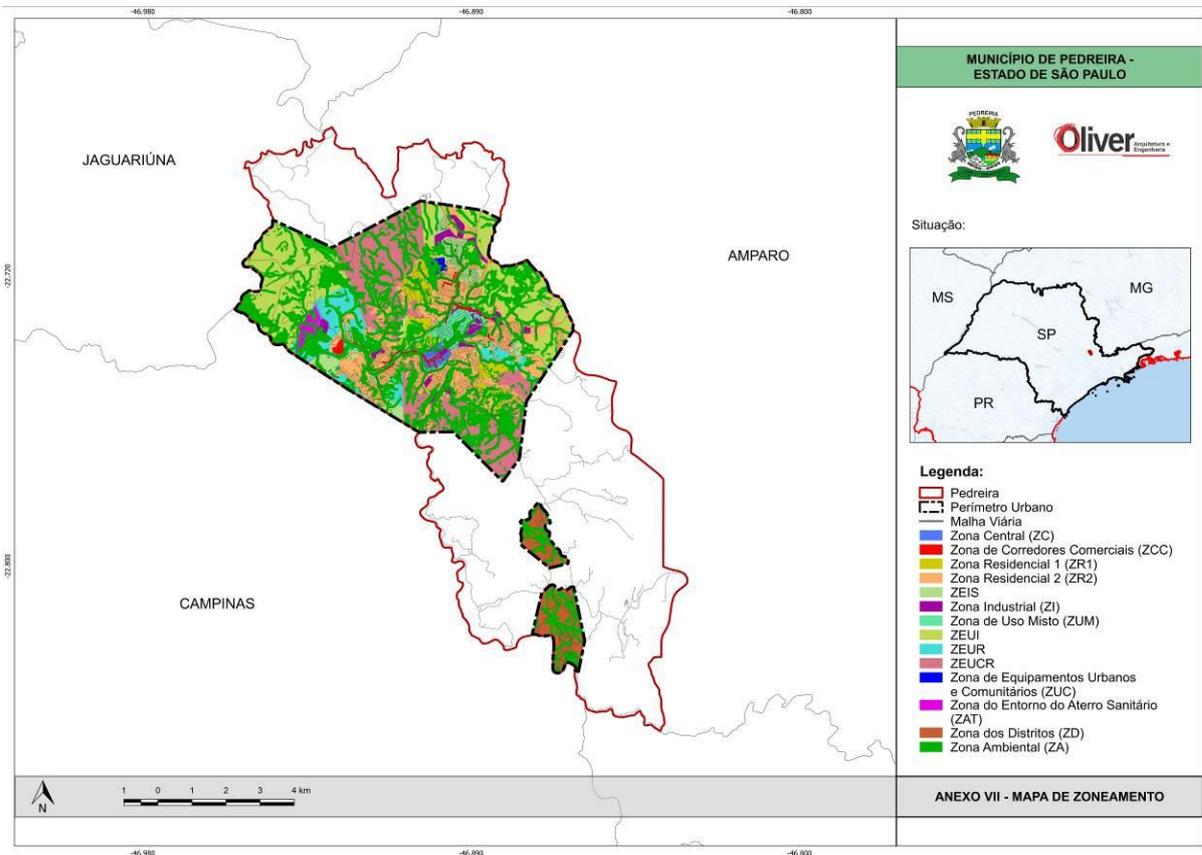


ANEXO VI – MAPA DE MACROZONEAMENTO



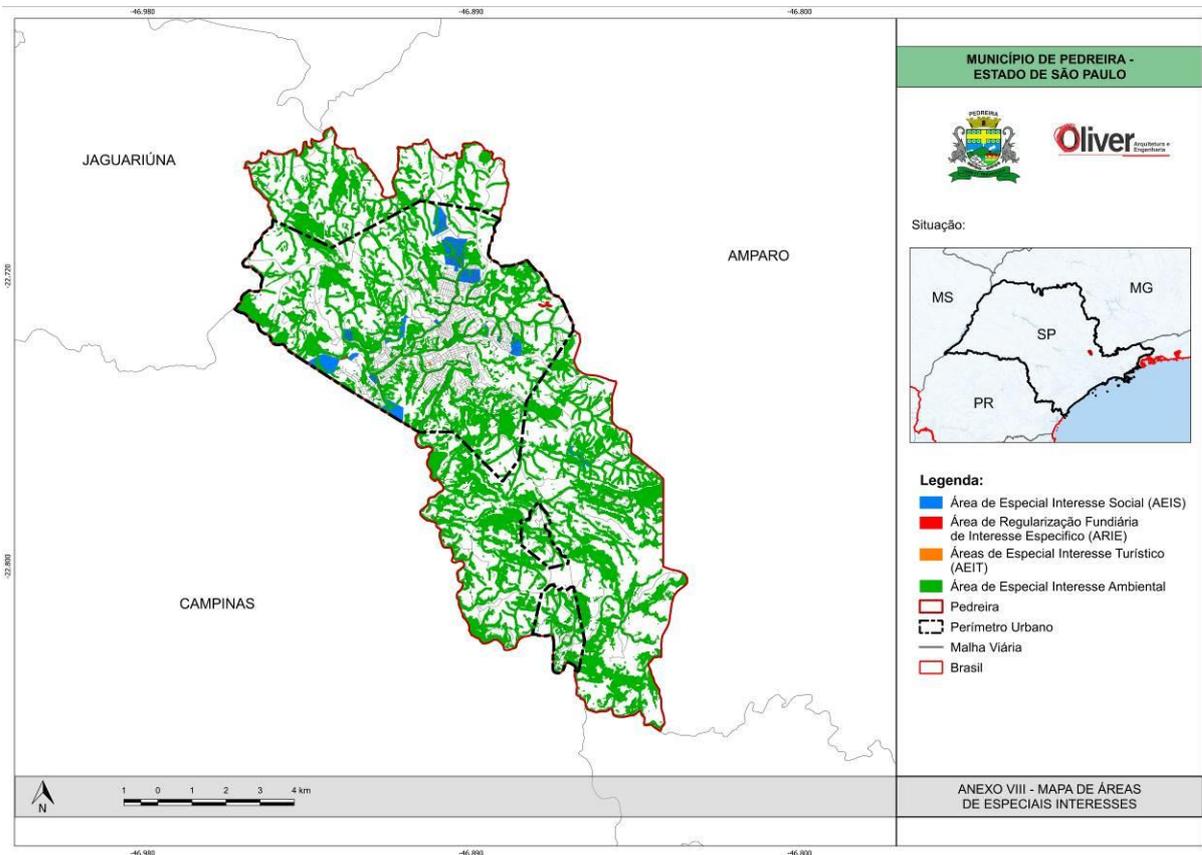


ANEXO VII – MAPA DE ZONEAMENTO





ANEXO VIII – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES





ANEXO IX – QUADRO DE CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SEU GRAU DE INCOMODIDADE

Categoria	Usos Permitidos	Grau de Incomodidade
R1	Uso residencial unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.	Não se aplica
R2	Uso residencial multifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente de caráter multifamiliar que incluem as residências geminadas ou agrupadas e congêneres.	Não se aplica
R3	Uso residencial de habitação coletiva, correspondendo à prédio de apartamentos	Não se aplica
R4	Condomínio residencial horizontal com terreno até 20.000 m ²	Não se aplica
R5	Condomínio residencial horizontal com terreno acima de 20.000 m ²	Não se aplica
LF1	Loteamento fechado (até 20.000 m ² de terreno total)	Não se aplica
LF2	Loteamento fechado (acima de 20.000 m ² de terreno total)	Não se aplica
CSL	Uso comercial e de serviços local de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)	Nível 1
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)	Nível 2
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)	Nível 3
UAI	Usos de alta incomodidade	Nível 4
UE	Usos especiais	Caso a caso
UI	Usos institucionais	Caso a caso
AT	Aterro Sanitário	Nível 4
I1	Uso industrial não incômodo	Nível 1



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 10 – Parte 1/2 – Minuta da Lei do Plano Diretor

I2	Uso industrial Incômodo	Nível 2 a 4
AP	Produção Agropecuária	Caso a caso



ANEXO X – QUADRO I - DE ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – PORTE E DENSIDADE

Zona	Porte não habitacional	Densidade máxima
Zona Ambiental – ZA	-	Poderá ser utilizada a área da ZA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona do Entorno do Aterro Sanitário – ZAT	-	Não deverá haver adensamento populacional nesta zona
Zona de Corredores Comerciais – ZCC	Livre. Poderá ser exigido elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para empreendimentos com porte superior a 2.000m ² , a critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT.	200 habitações/ha
Zona Central – ZC	2.000m ² , podendo ser admitido porte superior à critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	150 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	2.000m ² , podendo ser admitido porte superior à critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/há
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Zona Residencial 1 – ZR1,	400m ² , podendo ser admitido porte superior à critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000m ²	10 habitações/ha
Zona Residencial 2 – ZR2	400m ² , podendo ser admitido porte superior à critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000m ²	100 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS	400m ² , podendo ser admitido porte superior à critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000m ²	250 habitações/ha
Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários - ZEUC	Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	-
Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I	Ver parâmetros da ZI	
Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR	Ver parâmetros da ZR1	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 10 – Parte 1/2 – Minuta da Lei do Plano Diretor

Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R	Ver parâmetros da ZR2
Zona dos Distritos – ZD	A critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada, limitada a 50 habitações/ha e porte de 2.000m ² .



ANEXO X-A - QUADRO II – ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – DEMAIS PARÂMETROS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m²) Testada mínima (m) (7)	Recuo lateral mínimo (m) (3)	Altura máxima (pav/m)	Recuo Frontal (m)
			Mín	CAB	CAM					
Zona do Entorno do Aterro Sanitário – ZAT	R1 (1), CSS, AT, I2	25%	1,0	1,0	n/e	50%	5.000m² 5m	5m	4 pav Livre	10m
Zona de Corredores Comerciais – ZCC	R1, R2, R3, CSL, CSS, CSB, I1	100%	0,5	1,0	3,0	n/e	300m² 12m	2,5m a partir do 3pav	4 pav 12m	n/e
Zona Central - ZC	R1, R2, R3, CSL, CSS, CSB, I1	100%	0,5	1,0	1,5	n/e	300m² 12m (7)	1,5m em um dos lados	3 pav 10m	n/e
Zona de Uso Misto – ZUM	R1, R2, R3, CSL, CSS, CSB, I1	100%	0,5	1,0	2,0	n/e	300m² 12m (7)	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	4 pav 12m	n/e
Zona Industrial – ZI	R1 (1), CSS, UAI, CSB, CSS, I1, I2	50%	0,5	1,0	2,0	25%	1.000m² 20m	n/e	4 pav 12m	5m
Zona Residencial 1 – ZR1,	R1, R2, R3, R4, R5, LF1, LF2, CSL, CSB	50%	0,5	1,0	1,5	40%	600m² 15m	2,5m	3 pav 10m	n/e
Zona Residencial 2 – ZR2	R1, R2, R3, R4, R5, CSL, CSB	50%	0,5	1,0	1,5 (6)	25%	300m² 12m (7)	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6,	3 pav 10m (6)	5m (4)
Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS	R1, R2, R3, R4, R5, CSL, CSB	100%	0,5	2,5	2,5	n/e	125m² 5m	2,5m a partir do 4pav	4 pav 12m	n/e
Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários - ZEUC	A critério do COMGDT		n/e	1,0	3,0 (5)	n/e	A critério do COMGDT			
Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I	Parâmetros da ZI									
Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR	Parâmetros da ZR1									



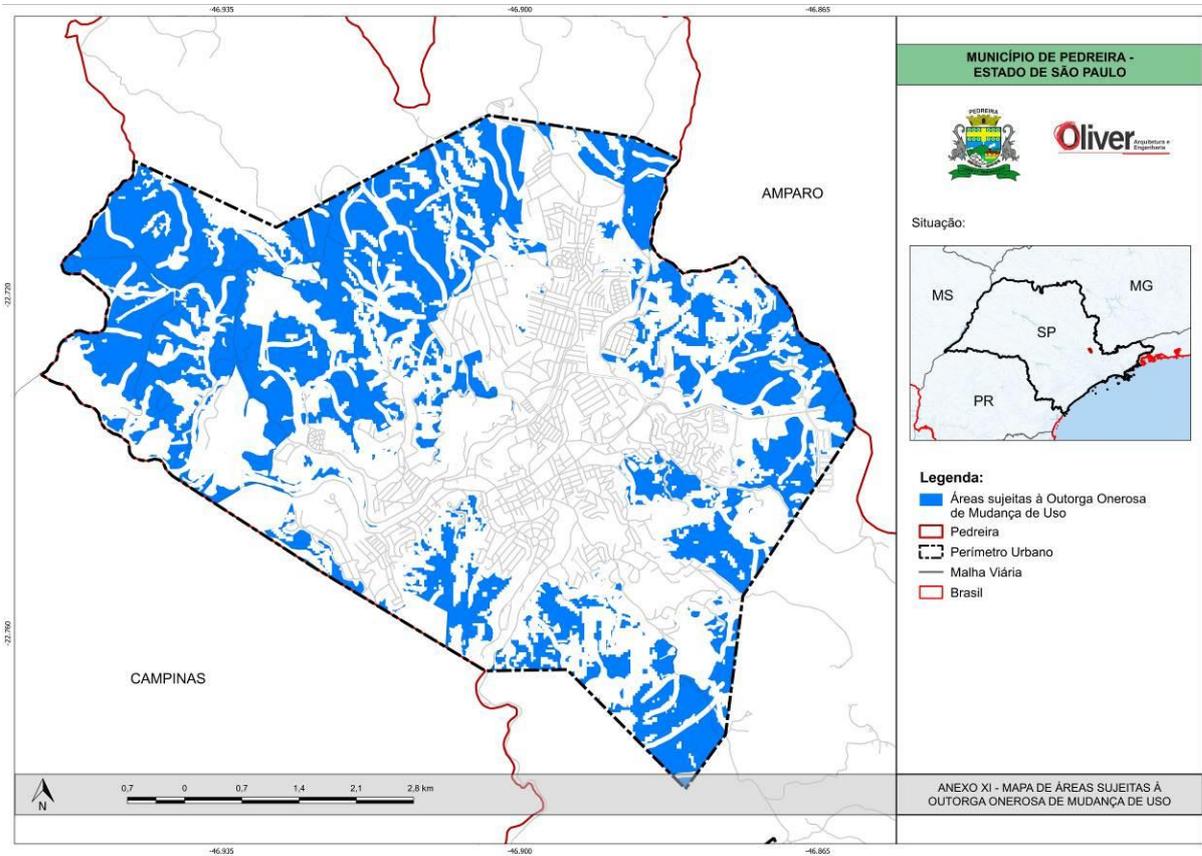
Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R	Parâmetros da ZR2
Zona dos Distritos – ZD	A critério do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento territorial – COMGDT, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada, limitada ao coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo 1,5, sendo que o lote mínimo não poderá ser inferior a 5m de testada 125m ² de área.

Notas:

- (1) Admitido apenas 1 residência no lote.
- (2) n/e = não exigido dimensão mínima.
- (3) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (4) Para fins de regularização de edificação de edificações consolidadas até a promulgação da Lei do Plano Diretor, e em vias com largura superior a 12m, poderá ser reduzido o recuo até o limite de 0,0m a critério do COMGDT.
- (5) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (6) A critério do COMGDT, poderá ser admitido a construção de torres com mais de 3 pavimentos e coeficiente máximo maior que 1,5, limitada a 16 pavimentos e coeficiente de aproveitamento máximo 4,0, nos bairros localizados em ZR2 desde que: o sistema viário tenha largura mínima de 14 metros, sendo a pista de rolamento de no mínimo 9m; atendido o afastamento lateral mínimo; seja apresentado estudo de insolação e ventilação mostrando o impacto aos vizinhos; a demanda por estacionamento seja totalmente suprida pelo empreendimento. Também poderão ser admitidos empreendimentos com altura maior de 3 pavimentos, limitado ao coeficiente de aproveitamento 1,5, para empreendimentos situados em lotes com mais de 50% de sua área coberto por áreas verdes relevantes, desde que a área verde seja totalmente preservada, nesse caso a altura máxima será determinada em função da restrição à ocupação pelo COMGDT mediante apresentação de estudo demonstrando o número de pavimentos necessário para esgotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.
- (7) Poderá ser admitido desdobro do lote para fins de regularização de edificações existentes até a promulgação da Lei do Plano Diretor, desde que a toda a largura do lote, inclusive a testada, tenha no mínimo 8m, e atenda à área mínima de 200m².
- (8) Usos de alta incomodidade poderão ser permitidos nas Zonas de Uso Misto, Zonas Industriais e Corredores Comerciais a critério do COMGDT
- (9) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável: áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza; áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.
- (10) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico
- (11) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS
- (12) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica

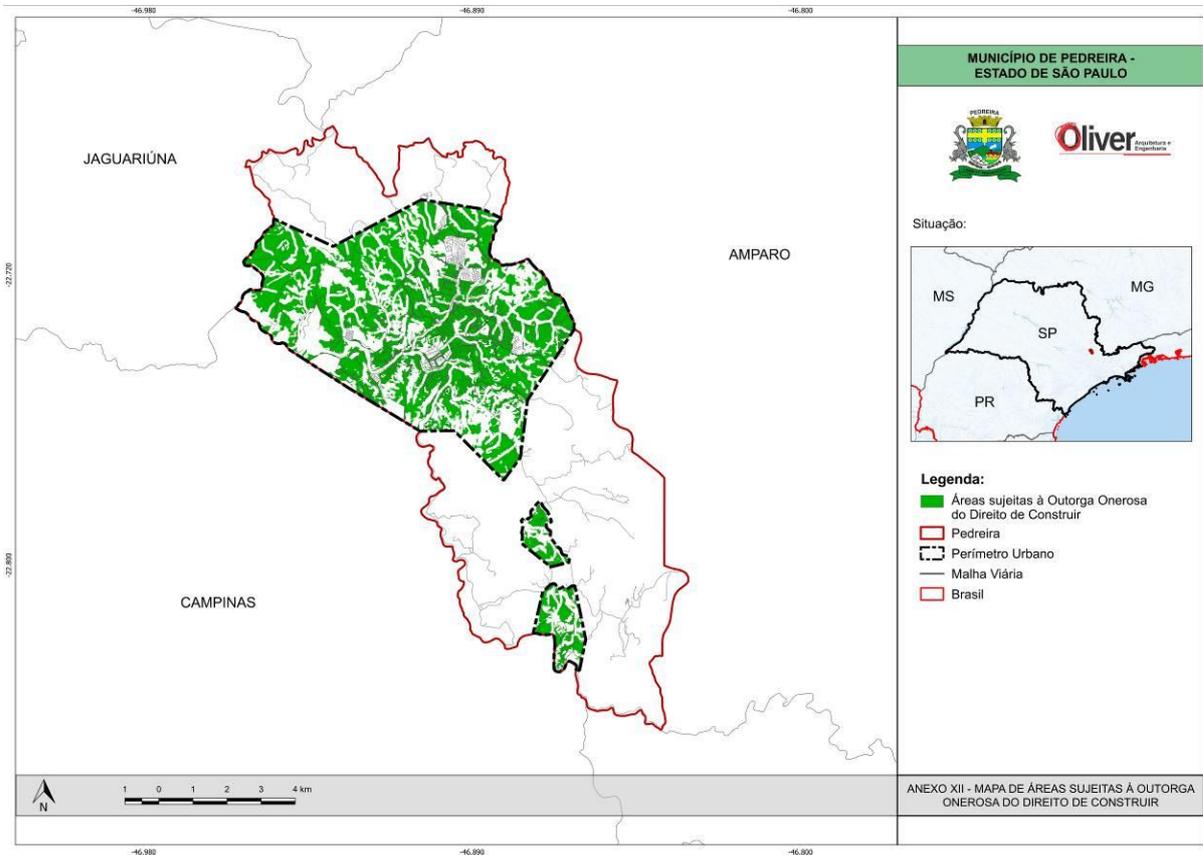


ANEXO XI – MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO



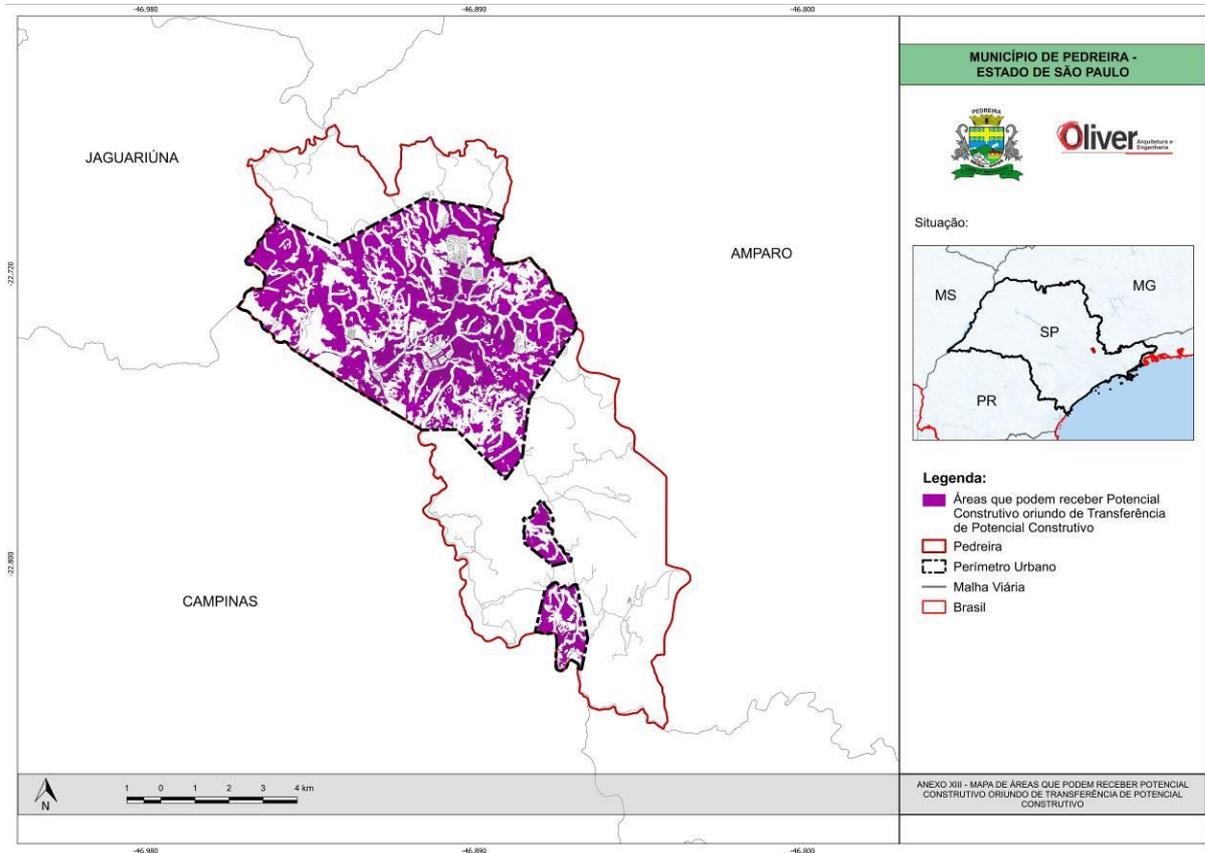


ANEXO XII – MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR





ANEXO XIII – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM RECEBER POTENCIAL CONSTRUTIVO ORIUNDO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO





ANEXO XIV – MAPA DE ÁREAS QUE PODEM SER SUJEITAS À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

