

# Plano Diretor

2022

# Pedreira

São Paulo

## **PRODUTO 10**

Minuta do Código de  
Zoneamento

Julho | 2022



**Prefeitura Municipal de Pedreira**

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

Telefone: (19) 3893-3522

[www.pedreira.sp.gov.br](http://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](http://www.oliverarquitetura.com.br)

Oliver Arquitetura.

Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira: Produto 10 – Parte 2/2 – Código de Zoneamento, parcelamento e uso e ocupação do solo/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2021.

31 p.

1. Zoneamento. 2. Minuta da Lei. 3. Minuta do Código Zoneamento. I  
Título. Código



Revisão	Data	Modificação	Verificação	Aprovação
 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA</b>				
<b>Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira</b>				
<b>Produtos 10 – Parte 2/2 – Minuta Código Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação Solo</b>				
Elaborado:			Situação: Aprovado.	
Verificado:			RT empresa: Sandra Neves	
Nº Contrato: 308/2021			Data: julho/2022	Folha:
Revisão:				



## SUMÁRIO

<b>1 APRESENTAÇÃO</b> .....	6
<b>2 PRODUTO 10 – PARTE 2/2 – MINUTA DO CÓDIGO DE ZONEAMENTO</b> .....	7
<b>LEI Nº XXX, DE XX DE XXXX DE 2022</b> .....	7
TÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	7
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	7
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA.....	8
TÍTULO II – DA COMPARTIMENTAÇÃO .....	8
CAPÍTULO I – DAS ZONAS.....	9
SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS .....	11
SEÇÃO II – DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA - ZEU.....	12
CAPÍTULO II – DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES .....	13
SEÇÃO I – DOS CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL .....	16
SEÇÃO II – DOS EIXOS ESPECIAIS DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA .....	16
TÍTULO III – DO USO O SOLO .....	17
CAPÍTULO I – DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE CARÁTER SOCIAL.....	19
CAPÍTULO II – DOS USOS DE INFRAESTRUTURA URBANA .....	20
TÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	22
TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	25
ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO .....	27
ANEXO II – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES .....	27



ANEXO III – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL .....	27
ANEXO IV – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL.....	27
ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO .....	28
ANEXO II – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES .....	29
ANEXO III – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL .....	30
ANEXO IV – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL.....	31



## 1 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta os **PRODUTOS 10 – Parte 2/2 – MINUTA DO CÓDIGO DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**, 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 2/2 – MINUTA DO CÓDIGO DE ZONEAMENTO

### LEI Nº XXX, DE XX DE XXXX DE 2022

#### **APROVA A LEI DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

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

#### TÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

##### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1. Esta lei dispõe sobre a divisão do território urbano e de expansão urbana do município em zonas e áreas de especiais interesses, para as quais se estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Art 2. O Zoneamento, uso e ocupação do solo de Pedreira seguirão as normas estabelecidas na presente Lei e demais atos normativos específicos aplicáveis à matéria, bem como aos princípios da política de estruturação urbana estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art 3. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. na concessão de alvarás de construção;
- II. na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
- IV. na urbanização de áreas de expansão;



V. no parcelamento do solo.

## CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA

Art 4. O zoneamento urbano e de expansão urbana é a divisão do território urbano e de expansão urbana do município, localizados dentro do perímetro urbano, em compartimentos denominados zonas, e áreas sobrepostas denominadas áreas de especiais interesses, para as quais se estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

§1º. O mapa das zonas está contido no **Anexo I** desta Lei.

§2º. O mapa das áreas de especiais interesses está contido no **Anexo II** desta Lei.

## TÍTULO II – DA COMPARTIMENTAÇÃO

Art 5. A delimitação das zonas e áreas de especiais interesses, seguem 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.

## CAPÍTULO I – DAS ZONAS

Art 6. As zonas, segundo características e intensidade de uso e ocupação do solo, são as seguintes:

- 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 ou empresarial do Município;

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;

XII. Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R: compreende áreas contíguas às demais zonas residenciais;

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.

Art 7. Caso o lote seja apenas parcialmente atingido por AEIA1, poderá ser autorizado o uso e ocupação do lote, desde que não haja prejuízo à área da ZA.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput* deste artigo, a área atingida pela ZA poderá ser considerada para fim de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art 8. A ZA é composta elementos 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 9. A ZA 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 I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art 10. 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 [Plano de Urbanização para ZEIS, o qual poderá estar integrado ao PLHIS](#), deverá definir, 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.

## SEÇÃO II – DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA - ZEU

Art 11. As Zonas de Expansão Urbana – ZEU é composta por áreas situadas dentro do perímetro urbano, porém ainda não parceladas.



Art 12. As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, podem ser industrial, de chácaras ou residencial.

Art 13. As áreas situadas em novos parcelamentos do solo situados em ZEU adquirirão parâmetros da zona relativa, conforme segue:

I. Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I: adquire parâmetro de Zona Industrial;

II. Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR: adquire parâmetro de ZR1;

III. Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R: adquire parâmetro de ZR2.

Art 14. O mapa de Zoneamento Municipal, será atualizado com as novas zonas após aprovação de cada loteamento situado em ZEU.

## CAPÍTULO II – DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

Art 15. 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 16. As Áreas de Especiais Interesses são as seguintes:

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 17. Poderão ser instituídas novas AEIS correspondentes à assentamentos precários ou de interesse social, os quais deverão atender às determinações para a ZEIS.

Art 18. Cada ARIE poderá ter o parâmetro de uso e ocupação do solo específico definido em por lei municipal, para fins de regularização fundiária e das edificações.

§1º. Não serão admitidos lotes com área inferior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada inferior a 5m (cinco metros), assim como coeficiente de aproveitamento máximo superior 2,5 (dois vírgula cinco).

§2º. Para coeficientes de aproveitamento superiores a 1 (um) limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo da ARIE, deverá ser adquirido potencial construtivo adicional oriundo de outorga onerosa do direito de construir ou da transferência de potencial construtivo.

Art 19. A AEIA1 é composta de elementos estabelecidos como de preservação permanente, na legislação municipal, estadual e federal, e componentes ambientais relevantes, dentre outros:

- IX. Declividades superiores a 30%;
- X. Áreas de Preservação Permanente;
- XI. Maciços florestais;
- XII. Setores de risco cadastrados no CPRM;
- XIII. Parques e Praças;
- XIV. Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;
- XV. Equipamentos de saneamento ambiental (ETA, ETE, Barragem, fossas sépticas, captação de água, aterro sanitário, barracão de coleta seletiva, resíduos da construção civil)
- XVI. Patrimônio Histórico ou Arqueológico.



Art 20. A AIEA1 poderá ser ampliada ou reduzida em face de:

III. apresentação de levantamentos topográficos mostrando a inexistência ou novo traçado de elementos ambientais restritivos;

IV. 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.

Art 21. A AEIA1 prevalece sobre qualquer zona, por se tratar de áreas de preservação ambiental, sendo que estas áreas não poderão ser ocupadas ou edificadas.

§1º. Caso o lote seja apenas parcialmente atingido por AEIA1, poderá ser autorizado o uso e ocupação do lote, desde que não haja prejuízo à área da AEIA1.

§2º. No caso previsto no §1º deste artigo, a área atingida pelo AEIA1 poderá ser considerada para fim de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art 22. Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT poderá autorizar as seguintes condições especiais de ocupação, para terrenos atingidos em mais de 30% (trinta por cento) por AEIA1:

I. aumento de altura e do número de pavimentos da edificação, a fim de esgotar o coeficiente de aproveitamento básico no lote;

II. redução de recuos frontal, desde que não haja projeto de expansão do sistema viário frontal;

III. redução de recuo lateral, atendidos ao mínimo de 1,5m (um metro e meio) no caso de existência de aberturas para as divisas.

Parágrafo único. O elemento ambiental relativo à EIA, deverá ser totalmente mantido, ou recuperado, para obtenção de condições especiais de ocupação.

Art 23. Os parâmetros da AEIA2 serão definidos por lei municipal após o



recebimento do Plano de Risco da Barragem.

Parágrafo único. Os parâmetros da AEIA2 prevalecem sobre os parâmetros das zonas.

Art 24. O entorno de AIT poderá ser objeto de projeto urbanístico específico, com parâmetros especiais de ocupação, definidos em lei específica.

#### SEÇÃO I – DOS CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL

Art 25. 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 26. As áreas pertencentes aos corredores de conectividade ambiental são aquelas determinadas no **Anexo III** 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 27. Para emissão de licenças de parcelamento do solo e construção nas áreas afetas aos corredores de conectividade ambiental, deverá ser ouvido o órgão Municipal de 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 o licenciamento em áreas urbanas consolidadas, as quais atendidas pelo empreendedor, poderão dispensar a oitiva do órgão ambiental municipal.

#### SEÇÃO II – DOS EIXOS ESPECIAIS DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art 28. Para estruturação viária principal da cidade integrada ao uso do solo, propõe-se que a seguinte estrutura viária:



- I. 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;
- II. Corredores comerciais: vias comerciais no interior dos bairros evitando deslocamentos para comércio local;
- III. Rota de Carga: estrutura os deslocamentos de caminhões, a fim de retirá-lo da área urbana.

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

Art 29. Nos Eixos de Estruturação Principal da Cidade, nos Corredores Comerciais e na Rota de Carga, o Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT ou Decreto Municipal, poderão restringir atividades econômicas mesmo dentro de usos permitidos, com as finalidades de:

- I. evitar impactos não mitigáveis ao tráfego da cidade;
- II. induzir desenvolvimento econômico mais adequado às características dessas vias.

### TÍTULO III – DO USO O SOLO

O **Anexo V** desta Lei contém o Quadro que descreve os usos do solo.

Art 30. 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 31. 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 V estabelece o nível de incomodidade de cada uso do solo.

Art 32. O grau de incomodidade a que se refere o artigo anterior deverá:

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

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

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

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

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

VI. 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;

VII. 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.

Art 33. Os alvarás de licença de localização de atividade econômica serão concedidos sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

§1º. Os alvarás de licença para localização podem ser cassados caso a atividade licenciada demonstre ser comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança, ao sistema viário ou ao meio ambiente.

§2º. A renovação será concedida desde que a atividade não tenha demonstrado nenhum dos inconvenientes apontados no §1º.

§3º. A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência de atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para instauração do processo de cassação do alvará.

#### CAPÍTULO I – DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE CARÁTER SOCIAL

Art 34. São consideradas públicas de caráter social aquelas edificações ou atividades de uso coletivo sob responsabilidade da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, suas autarquias e fundações, bem como as instituições que mantenham convênio com os entes federativos ou, ainda, aquelas declaradas de interesse público, desde que integrem políticas voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, tais como:

- I. equipamentos para atendimento infantil;
- II. equipamentos de uso educacional;
- III. equipamentos de saúde;
- IV. equipamentos de atendimento e resgate social;
- V. equipamentos destinados ao fornecimento de gêneros alimentícios e alimentação ou refeição a partir de programas implantados pelo poder público;
- VI. equipamentos de segurança pública;
- VII. sedes administrativas dos equipamentos públicos de caráter social;
- VIII. outros equipamentos que venham a ser criados em função das necessidades e carências da população.



Art 35. Poderão ser autorizados equipamentos públicos em qualquer zona, mediante análise prévia do COMGDT, que os parâmetros da edificação.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nesse capítulo, terrenos situados em ZA ou AEIA.

## CAPÍTULO II – DOS USOS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art 36. Classificam-se como usos de infraestrutura urbana, entre outros, os equipamentos de:

I. mobilidade urbana terrestre, tais como terminais rodoviários interurbanos de transporte de passageiros, terminais de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;

II. transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos e helipontos;

III. abastecimento de gás natural;

IV. geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica;

V. rede de telecomunicações;

VI. estação transmissora de radiocomunicação (ETR);

VII. saneamento básico, tais como infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, e drenagem e manejo de águas pluviais.

Art 37. A autorização ou licenciamento de usos de infraestrutura urbana dependerá de regulamentação específica.

§1º. Enquanto não houver regulamentação específica, os usos de Infraestrutura Urbana serão objeto de deliberação COMGDT, ouvidos os órgãos competentes.

§2º. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura sujeitos ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) ou ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental.



## TÍTULO IV – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art 38. Os índices urbanísticos, são parâmetros que estabelecem a intensidade do uso e ocupação do solo em cada compartimento do zoneamento urbano.

Art 39. Os índices urbanísticos em cada zona estão estabelecidos nos Quadros dos **Anexos VI e VII** desta Lei.

Art 40. 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 aquisição de potencial construtivo adicional oriundo de outorga onerosa do direito de construir 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 10.000m<sup>2</sup> (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.

Parágrafo único. A aquisição de potencial construtivo adicional deverá atender à [regulamento específico](#).

#### TÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art 41. Os empreendimentos que causem relevante impacto ambiental ou de vizinhança serão objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art 42. 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 43. 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 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);



VII. edificações industriais situadas em Zonas Industriais com área superior à 10.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados)

VIII. parcelamento de solo em área urbana ou de expansão acima de 50.000 m<sup>2</sup> (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 1.000m<sup>2</sup> (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 44. 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 45. 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.



## TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 46. No caso de um lote estar situado em mais de uma zona, o parâmetro do lote será da zona com maior percentual da área total do terreno.

Parágrafo único. Excetua-se do definido no *caput*, as áreas situadas em ZA ou AEIA, cujo parâmetro será calculado nos termos dos artigos 7º e 19 ao 23.

Art 47. Os limites entre das zonas e áreas de especiais interesses indicados nos Anexos desta Lei 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 48. O COMGDT poderá estabelecer parâmetros especiais para requalificação de edifícios deteriorados na Zona Central ou adjacências.

Art 49. 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 50. 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 51. 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 no Plano Diretor.



Art 52. 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 53. As infrações à presente lei darão ensejo à cassação de respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multa e demolição da obra.

Art 54. Esta Lei entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias da data de sua publicação, revogadas demais disposições em contrário.

Pedreira (SP), XX de XXXX de 2022.

Fábio Vinícius Polidoro

Prefeito Municipal



ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO

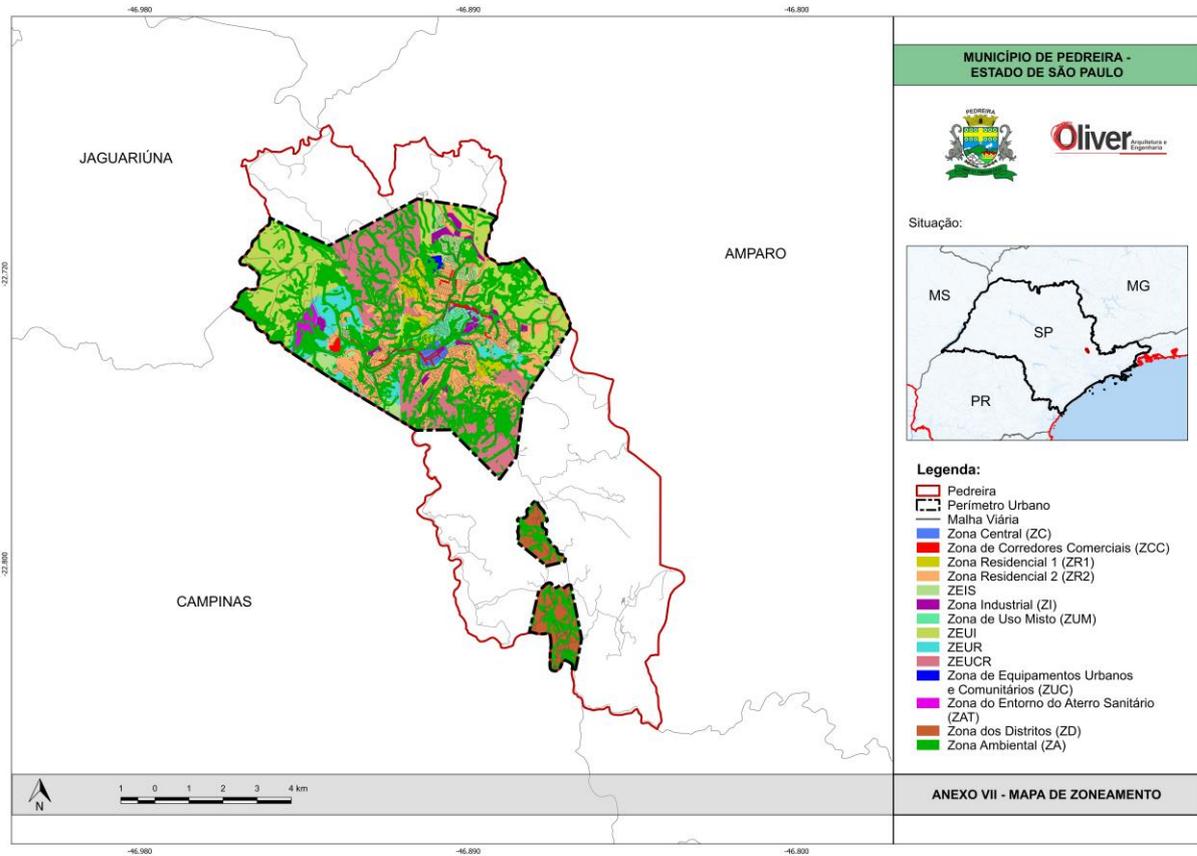
ANEXO II – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

ANEXO III – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL

ANEXO IV – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL

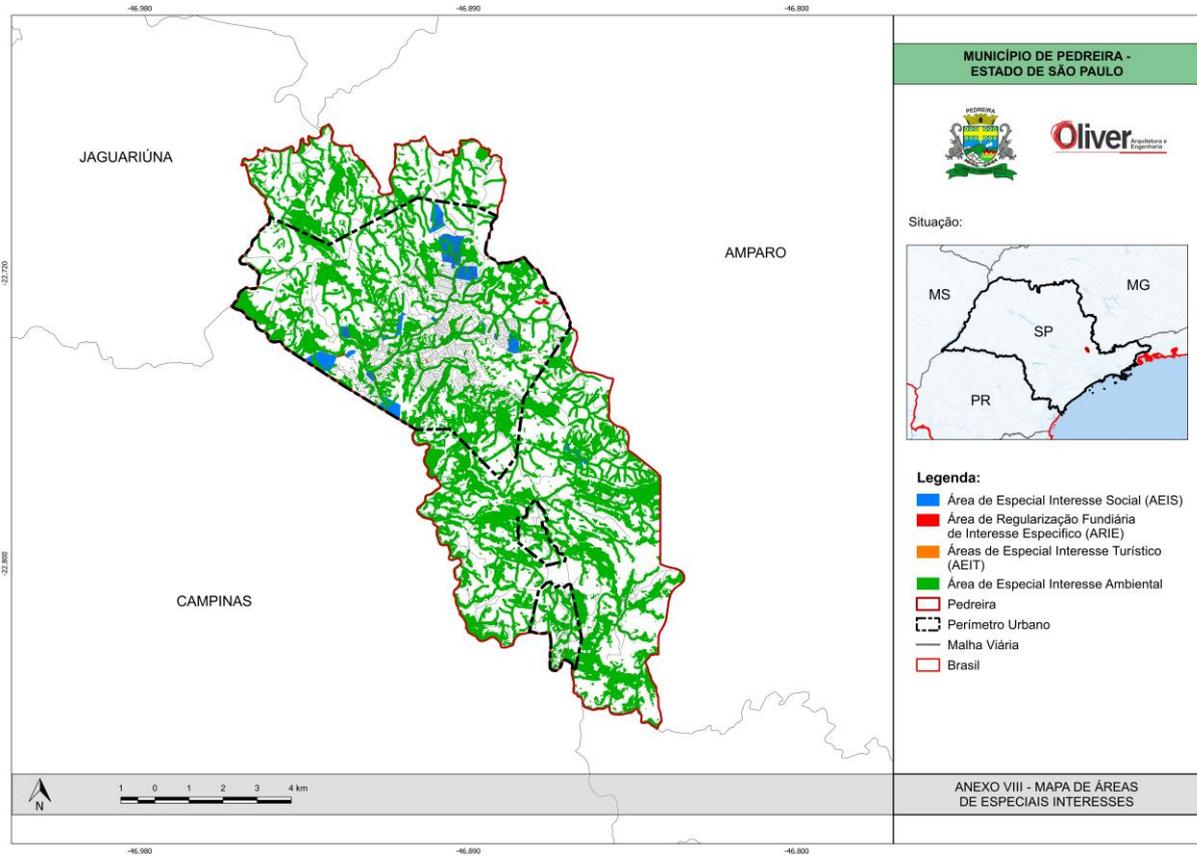


## ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO



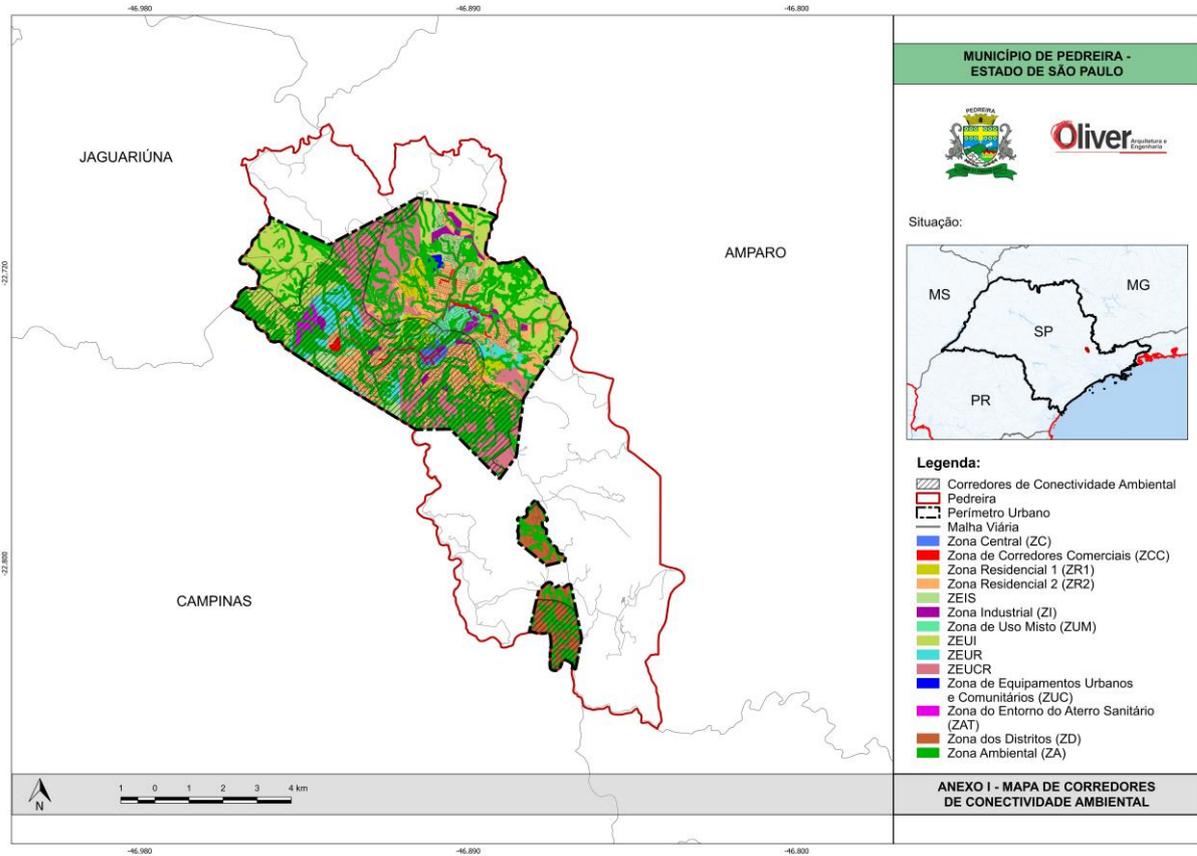


## ANEXO II – MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES





## ANEXO III – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL





## ANEXO IV – MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL

