



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispini

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 052

LEI N.º 597 /04

De 06 de Dezembro de 2004

“DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE PEREIRAS”.

Miguel Tomazela, Prefeito do Município de Pereiras, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta Lei estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pereiras, define seus objetivos, diretrizes básicas e dispõe sobre os instrumentos para sua implementação.

Artigo 2º - O Poder Executivo Municipal promoverá o desenvolvimento de Pereiras, com a finalidade de obter a estruturação da gestão urbana e rural, a melhoria da qualidade de vida e o incremento do bem-estar da comunidade.

Artigo 3º - São objetivos gerais do plano diretor de desenvolvimento:

I - Ordenação adequada do crescimento urbano em seus aspectos físicos, econômicos, sociais, culturais e administrativos, visando a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas.

II - Pleno aproveitamento dos recursos administrativos, financeiros, naturais, culturais e comunitários.

III - Atendimento das necessidades e carências básicas da população quanto às funções de habitação, trabalho, lazer, cultura, circulação, saúde, saneamento e convívio com a natureza.

IV - Conservação do Patrimônio Ambiental e Cultural.

V - Integração da ação governamental municipal com órgãos e Entidades Federais, Estaduais e Regionais.

VI - Propiciar a participação comunitária na gestão da cidade, considerando-a como produto cultural do povo.

VII - Ordenar o uso e ocupação do solo, em consonância com a função social da propriedade urbana, de acordo com a Constituição Federal e leis atinentes.

VIII - Promover e estimular ao desenvolvimento industrial, agroindustrial e a agricultura tradicional do município.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefex (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º053

XIX - Garantir a função social da propriedade, através de instrumentos de caráter urbanístico e tributário.

XX- Promover e estimular o desenvolvimento turístico, levando-se em conta a vocação natural do município.

Artigo 4º - As atividades governamentais na promoção do desenvolvimento do Município serão objeto de planejamento e coordenação permanentes.

Artigo 5º - O Planejamento do Desenvolvimento do Município de Pereiras será consubstanciado em planos e programas e compreenderá a utilização dos seguintes instrumentos:

- I – Planos e programas de desenvolvimento Urbano;
- II – Planos e programas de desenvolvimento Rural;
- III – Planos e programas de desenvolvimento Turístico;
- IV – Planos e programas de preservação do Patrimônio ambiental e cultural;

CAPÍTULO II DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 6º - Deverá o Executivo, instituir a Secretaria Municipal de Planejamento, cujos objetivos serão os seguintes:

- I - Estabelecer processo permanente de atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento, através da reavaliação de dados, índices e informações;
- II - Coordenar a elaboração e acompanhar a execução dos programas atinentes ao desenvolvimento do Município;
- III - Assegurar, mediante normas e procedimentos, a aplicação de critérios técnicos e administrativos atinentes ao desenvolvimento urbano e rural ;
- IV - Modernizar as estruturas e procedimentos dos órgãos da Administração Pública Municipal, objetivando:
 - a) O contínuo aperfeiçoamento na execução dos planos e programas de desenvolvimento;
 - b) Assegurar à comunidade orientação clara e precisa sobre a aplicação das legislações atinentes ao plano diretor.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 054

Ⓓ) Exercer fiscalização firme das normas, regras e leis regulamentadoras dos assuntos atinentes ao desenvolvimento do Município no que diz respeito ao Código de Edificações, Lei de Zoneamento, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Posturas Municipal e Proteção do Patrimônio Ambiental e Cultural

V - Estabelecer fluxos permanentes de informação entre as unidades da administração, a fim de facilitar os processos de decisão e coordenação das atividades governamentais;

Artigo 7º - O órgão central da Secretaria Municipal de Planejamento, responsável em assegurar o perfeito Desenvolvimento Urbano e rural, é o corpo técnico do Município.

SEÇÃO II

DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E SUA VIGÊNCIA

Artigo 8º - O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pereiras terá vigência indeterminada e as revisões se darão a cada 10 (dez) anos e as reavaliações far-se-ão de forma periódica:

§ 1º - Revisão - é a alteração que tenha por objetivo a melhor adequação às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento;

§ 2º - Reavaliação - é a alteração que tenha por objetivo o conceito e a estrutura do Plano Diretor, quanto à divisão territorial, ao regime e padrões urbanísticos estabelecidos.

SEÇÃO III

DA FORMAÇÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Artigo 9º - Fica criado o Conselho do plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pereiras, (CPDDM) vinculada ao gabinete do prefeito, conselho jurisdicional que tem por objetivo, assessorar o executivo na política de desenvolvimento do município de Pereiras com as seguintes incumbências:

- 1- Acompanhar, fiscalizar e fazer cumprir os preceitos desta Lei podendo propor sempre que necessário revisão e reavaliação do plano diretor conforme determina o artigo 8º desta Lei;
- 2- Preparar e emitir parecer técnico nas ocasiões prevista em Lei;
- 3- Zelar pelos princípios de publicidade e igualdade na aplicação desta Lei e de suas Leis complementares;
- 4- Participar ativamente de todas decisões que impliquem na aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pereiras.

ARTIGO 10 - O CPDDM será constituído por 5 (cinco) membros efetivos representados:

- 1 (um) representante indicado pela Câmara Municipal;
- 1 (um) representante indicado pelo Conselho Municipal de Agricultura;
- 1 (um) representante indicado pela Associação Comercial e Industrial do Município;
- 2 (dois) representantes do corpo técnico existente no quadro de funcionários da administração municipal indicados pelo Executivo Municipal.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º055.....

§ 1º - Os membros efetivos do Conselho se reunirão sempre que convocados pela Secretaria Municipal de Planejamento e, obrigatoriamente uma vez a cada 6 (seis) meses, sendo suas deliberações transcritas em Atas.

§ 2º - Os membros do CPDDM serão designados por Portaria do Prefeito Municipal e o exercício do mandato será por tempo indeterminado sujeito à exoneração a pedido ou por solicitação do representado, sendo os serviços prestados considerado de relevante interesse público, portanto não remunerado.

§ 3º - Na exoneração de membros do conselho, estes permanecerão no cargo até que outro oficialmente o substitua.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS GERAIS E DAS DIRETRIZES BÁSICAS

Artigo 11 - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano tem por objetivo assegurar o bem-estar da população disciplinando o desenvolvimento, garantir o equilíbrio entre o crescimento físico e demográfico e a preservação da qualidade de vida urbana.

Artigo 12 - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes básicas:

I - Assegurar a continuidade da estrutura urbana adequada, serviços de infra-estrutura básica e equipamentos comunitários;

II - Intensificar o uso das regiões servidas de infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários;

III - Preservar os mananciais hídricos que abastecem as áreas urbanas, os fundos de vale e áreas verdes, através de restrições à ocupação do solo e controle de seu adensamento;

IV - Estabelecer hierarquia da estrutura viária, de forma a permitir perfeita integração com a ocupação do solo;

V - Direcionar o crescimento da cidade através da correspondente expansão da rede de infra-estrutura básica, de maneira a impedir a ocupação indiscriminada de áreas que, por suas condições físicas e geográficas, são consideradas inadequadas à ocupação urbana;

VI - Permitir a expansão ordenada do setor industrial, através do disciplinamento das atividades já existentes e da criação de áreas de acordo com os níveis de interferência ambiental.

VII - Proteger a configuração urbanística dos parcelamentos com finalidades sociais, com o objetivo de proporcionar às camadas menos favorecidas da população o acesso à moradia e à melhor qualidade de vida urbana;

VIII - Estimular a proteção de edificações de valor histórico, preservando sua configuração urbanística e memória arquitetônica;

IX - Promover a elaboração de Plano de Manejo em Áreas de Preservação Permanente;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS Estado de São Paulo

Fls.N.º 056

X – Melhor aproveitamento do perímetro urbano de modo a induzir a ocupação dos espaços urbanizados;

XI - Instituir mecanismos de incentivos fiscais e técnico-construtivos que promovam a ocupação e o adensamento dos vazios urbanos;

XII - Promover a implementação e ampliação dos equipamentos de apoio à saúde, educação, lazer e saneamento básico;

XIII - Proteger o meio ambiente de qualquer forma de degradação;

XIV - Evitar a centralização excessiva das atividades industriais, de comércio e serviços, no sentido de adequar a cidade a sua dinâmica econômica, visando o ordenamento e o reordenamento espacial.

Artigo 13 - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Pereiras obedecerá aos objetivos e diretrizes básicas desta Lei no que se refere ao planejamento urbanístico nos aspectos físicos e administrativos.

Artigo 14 - Compete ao Executivo Municipal, controlar a aplicação das diretrizes básicas estabelecidas nesta Lei.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS TERRITORIAIS E SUA DIVISÃO

Artigo 15 - Para fins administrativos, fiscais e do regime urbanístico, o território do Município de Pereiras compreende:

I - Área Urbana: definida, segundo limites fixados pelo Perímetro Urbano e delimitada nas plantas de Uso e Ocupação do Solo Urbano, estabelecidas por lei complementar.

II - Área de ocupação Extensiva: áreas de urbanização rarefeita, compreendidas dentro ou fora do perímetro urbano, definindo-se como áreas destinadas para a expansão urbana ou reservadas para o crescimento das vilas. Ainda que localizadas na área rural, as Áreas de Ocupação Extensiva estão submetidas às normas da presente Lei, e por ela delimitada;

III - Área Rural: área restante do território do Município, identificada pela sua destinação agrícola, pastoril ou extrativa.

§ 1º - Para fins de planejamento do desenvolvimento urbano, a área urbana fica dividida em Zonas – ZUs. - diferenciadas segundo a ocupação do solo fixada para cada uma, além de outras exigências julgadas convenientes, adotando-se as definições constantes nesta Lei.

Artigo 16 - As Zonas Urbanas -ZUs - constituem parcelas do território urbano, cujos limites serão preferencialmente estabelecidos pelo traçado viário, consideradas as vias existentes e projetadas, tendo ainda, dentre outras, as seguintes funções:

I - Caracterizar zonas, de modo a estabelecer programas de assentamento, disciplinando atividades, com o objetivo de melhor orientar e direcionar os investimentos e ações do Poder Público;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS Estado de São Paulo

Fls.N.º 057

- II - Proporcionar a cada região, a utilização mais adequada em função das características do sistema viário, topografia, infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários existentes;
- III - Servir como base de informação estatística;
- IV - Qualificar os espaços urbanos, segundo os critérios de:
 - a) densidade demográfica;
 - b) atividades e usos existentes;
 - c) equipamentos urbanos;
- V - Definir diretrizes quando da implantação de obras físicas e equipamentos públicos.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS ESPECIAIS

SESSÃO I - DOS OBJETIVOS GERAIS

Artigo 17 - Áreas Especiais são as que requerem regime urbanístico especial, condicionado às suas peculiaridades, no que se refere a:

- I - Características de localização, situação, condições topográficas, proteção à saúde pública e ao patrimônio ambiental nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos, de proteção ambiental e culturais;
- II - Equipamentos urbanos, projetos e programas implantados em sua área.
- III - Áreas ciliares de preservação a mananciais.

Artigo 18 - As Áreas Especiais serão instituídas e regulamentadas por Lei complementar, mediante a elaboração de proposta do Executivo Municipal com o parecer do CPDDM (Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município), observadas as condicionantes a elas relativas.

Parágrafo Único - O Executivo Municipal, a título de estímulo, poderá conceder aos proprietários ou possuidores de glebas ou terrenos integrantes das áreas classificadas como Especiais, na forma desta Lei e da prevista neste artigo a isenção ou redução proporcional nas alíquotas do Imposto Territorial Urbano, além de outros benefícios, de modo a estimular a preservação das Áreas Especiais.

Artigo 19 - Do Ato que instituir as Áreas Especiais constarão:

- I - Seus limites;
- II - As principais características que lhe conferirem peculiaridade, nos termos do Artigo 15 e, em especial, a potencialidade de interesse ambiental e de proteção;
- III - A indicação dos planos e programas que nelas devam ser executados, quando for o caso;
- IV - Regime urbanístico e as diretrizes a serem observadas, com o objetivo de assegurar a preservação, restauração, recuperação ou valorização conforme o caso, dos aspectos urbanísticos e ambientais que lhes forem específicos.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 058

Artigo 20 - Os órgãos da Administração Municipal deverão compatibilizar os planos, programas e projetos de investimentos que porventura se realizem nas Áreas Especiais, com os dispositivos e diretrizes da presente Lei ou dela decorrentes.

Artigo 21 - São Áreas Especiais:

- I - Áreas de Interesse Público;
- II - Áreas de interesse Urbanístico;
- III - Áreas de Interesse Ambiental;
- IV - Áreas de preservação de mananciais;

SEÇÃO II DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO

Artigo 22 - Áreas de Interesse Público são aquelas onde estão ou serão implantados equipamentos urbanos, programas e projetos governamentais, os quais, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tais como:

- I - Centro Administrativo e outros prédios destinados à administração pública, inclusive instalações militares ou civis;
- II - Estádios, auditórios, parques, clubes, áreas recreativas particulares de grande porte;
- III - Equipamentos urbanos, comunitários e de serviço ao público, inclusive prédios e instalações destinadas à televisão e à radiodifusão;
- IV - Terminais de transporte de passageiros, cargas ou abastecimento, inclusive instalações centrais de armazenamento ou comercialização atacadista;
- V - Cemitérios.

Artigo 23 - As Áreas de Interesse Público terão regime urbanístico próprio, compatível obrigatoriamente com o das áreas de seu entorno, criadas por Decreto do Executivo Municipal.

Artigo 24- Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área de Interesse Público, o regime urbanístico será aquele da Unidade de Uso em que estiver inserida, após a revogação da Lei ou Decreto que a instituiu.

SEÇÃO III DAS ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO

Artigo 25 - São Áreas de Interesse Urbanístico:

7



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispini

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 059

- I - Áreas de Recuperação Urbana;
- II - Áreas de Indução ao Crescimento Urbano;
- III - Áreas de Restrição à Ocupação.

Artigo 26 - Áreas de Recuperação Urbana, são aquelas objeto de planos e programas específicos de renovação e recuperação das condições urbanas em deterioração ou inadequadas às funções previstas, tais como:

- I - Núcleos habitacionais carentes de estrutura de equipamentos urbanos;
- II - Núcleos decorrentes de parcelamento clandestino do solo, irregulares, incompletos, abandonados ou carentes de equipamentos urbanos;
- III - Núcleos deteriorados ou sub-habitação;
- IV - Áreas com densidade populacional rarefeita ou excessiva, cuja ocupação possa acarretar ou esteja acarretando extensão territorial em proporções inadequadas às previsões de densidade, crescimento populacional ou implantação de equipamentos urbanos.

Artigo 27 - Áreas de Indução ao Crescimento Urbano são áreas de intensificação do uso do solo, com o objetivo de promover o melhor aproveitamento da infra-estrutura, no intuito de ordenar e direcionar o crescimento e onde deverá se dar prioridade à implantação de ações que induzam a ocupação e urbanização.

§ 1º - A identificação das Áreas de Indução ao Crescimento Urbano far-se-á com base nos seguintes critérios:

- a) A continuidade da área urbanizada;
- b) A infra-estrutura implantada ou a viabilidade de sua implantação imediata, sem ônus para o Município;
- c) A existência, na área ou nas suas proximidades, de equipamentos comunitários adequados a sua demanda;

§ 2º - Nas glebas e terrenos que permanecerem inocupados, após a instituição das Áreas de Indução ao Crescimento Urbano em que estiverem inseridos, aplicar-se-á o disposto na Lei n.º 10.257, nos artigos 5º e 6º.

- a) As áreas de indução urbana devem estar inseridas e previstas na Lei de Uso e Parcelamento do solo.

Artigo 28 - Áreas de Restrição à Ocupação são aquelas onde a ocupação com finalidades urbanas deverá ser restringida devido às condições de ordem topográfica, hidrológica, ambiental e urbanística.

Artigo 29 - Ficam vedados o parcelamento do solo e a edificação nas glebas não loteadas até a data da presente Lei nas Áreas de Restrição à Ocupação que, com esta denominação, já estejam identificadas na Planta de Uso do Solo.

Parágrafo Único - Excluem-se do disposto, as edificações de caráter habitacional unifamiliar, atendidas as diretrizes urbanísticas desta Lei.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 060

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL

Artigo 30 - Áreas de Interesse Ambiental, são os espaços físicos que pelas suas características devam ter a ocupação controlada, de modo a preservar o patrimônio ambiental do Município.

Parágrafo Único: São Áreas de Interesse Ambiental:

- I - As matas ciliares do Ribeirão das Conchas e de seus afluentes,
- II - As áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis.

Artigo 31 - As Áreas de Interesse Ambiental dividem-se em:

- I - Áreas de Preservação Permanente;
- II - Áreas de Proteção Ambiental;
- III - Áreas de Interesse Paisagístico.

Artigo 32 - As Áreas de Interesse Ambiental terão regime urbanístico próprio.

Parágrafo Único: Nas Áreas de Interesse Ambiental, poderá ser concedido licenciamento para construção, desde que seja uso compatível com a sua destinação, respeitadas as diretrizes de interesse paisagístico e ambiental, de modo a não acarretar prejuízos ao meio ambiente.

Artigo 33 - Nas Áreas de Interesse Ambiental, o Município deverá, dentre outras diretrizes, estimular as culturas permanentes, respeitada a vocação natural do solo em especial, o reflorestamento com espécies nativas.

SUBSEÇÃO I

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Artigo 34 - Áreas de Preservação Permanente, são aquelas que pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrográficas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural.

Artigo 35 - As Áreas de Preservação Permanente classificam-se em:

- I - Áreas de Preservação Permanente por Instituição Legal;
- II - Áreas de Preservação Permanente por Instituição Administrativa

Artigo 36 - São Áreas de Preservação Permanente por instituição legal, na forma do Código Florestal instituído por Lei Federal :



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispini

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (17) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 061

- I - As florestas e demais formas de vegetação naturais;
- II - As florestas, bosques, árvores e arbustos situados no território do Município que venham a ser declaradas;
- III - As margens dos rios ou riachos, lagoas, lagos ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, o entorno das nascentes, "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

Artigo 37 - São Áreas de Preservação Permanente por instituição administrativa, na forma do artigo 3º do Código Florestal Brasileiro, as florestas e demais formas de vegetação naturais destinadas:

- I - A atenuar a erosão das terras;
- II - A formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III - A proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- IV - A asilar exemplares da fauna ou flora, ameaçados de extinção;
- V - A assegurar condições de bem-estar público.

Artigo 38 - As áreas de Preservação Permanente, sua área e delimitações deverão ser regulamentadas por lei complementar.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Artigo 39 - Áreas de Proteção Ambiental, são unidades de conservação dos recursos naturais, através da adequação e orientação das atividades humanas consideradas de relevante interesse público e que têm por objetivo a conservação e melhoria das condições ecológicas locais.

Artigo 40 - Para fins desta Lei, são áreas de proteção ambiental as que integram as margens de córregos e rios denominadas de matas ciliares, e entorno das nascentes.

Artigo 41 - Ficam instituídas como Áreas de Proteção Ambiental, as áreas que integram os mananciais hídricos do Ribeirão das Conchas visando assegurar a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental da região dos mananciais e garantir a portabilidade da água coletada para consumo da população da Zona Urbana de Pereiras, e córrego cachoeirinha de sua nascente a desembocadura no Ribeirão das Conchas. A Lei complementar que estabelecer a Área de Proteção Ambiental, deverá conter:

- I - sua denominação;
- II - seus limites geográficos;
- III - proibições e restrições de uso dos recursos ambientais nela contidos;
- III - penalidades: multas em valores proporcionais à degradação ambiental causada sem licença do órgão de controle ambiental, sem prejuízo a outras disposições Estaduais e Federais.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 062

Artigo 42 - Na Área de Proteção Ambiental, o Executivo Municipal estabelecerá normas, dentro dos princípios que regem o exercício do direito de propriedade, limitando ou proibindo:

I - A implantação e o funcionamento de indústrias potencialmente poluidoras, capazes de afetar mananciais de água;

II - A realização de obras de terraplanagem e a abertura de canais, quando estas iniciativas impliquem em sensível alteração das condições ecológicas locais;

III - Exercício de atividades capazes de provocar uma acelerada erosão das terras ou assoreamento das bacias hidrográficas;

IV - O exercício de atividades que ameacem extinguir, na área protegida, a flora e a fauna regional.

V - O uso de agrotóxicos e biocidas, quando discriminado ou em desacordo com as normas ou recomendações técnicas oficiais, a legislação vigente e ao plano de manejo.

SUBSEÇÃO III

DAS ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO

Artigo 43 - São Áreas de Interesse Paisagístico, dentre outras:

I - As paisagens naturais notáveis;

II - As localidades e os acidentes naturais adequados ao lazer ativo e passivo, recreação e turismo;

III - As localidades que apresentem condições climáticas especiais;

IV - As paisagens urbanas construídas pelo homem, de caráter histórico e cultural;

V - As praças, parques, jardins, largos e recantos que integram o tecido urbano;

VI - As paisagens rurais e do entorno urbano, que proporcionam visuais significativas e simbólicas próprias da região;

VII - O alto das encostas, topos dos morros, escarpas e fundos de vales.

Artigo 44 - As Áreas de Interesse Paisagístico terão regime urbanístico próprio em razão de sua localização, estrutura fisiográfica, interesse ecológico ou funções de proteção à paisagem e à saúde ambiental.

Artigo 45 - A proteção da paisagem urbana ou de seus elementos, será efetuada através da:

I - Preservação de edificações de interesse sócio-cultural;

II - Promoção e preservação das edificações em geral, dos logradouros públicos com seus equipamentos e dos componentes visuais e de comunicação;

Artigo 46 - As atividades de proteção da paisagem urbana e de seus elementos, serão consubstanciados em planos e programas atinentes:



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 063

I - à padronização dos equipamentos das redes elétricas e telefônica, zoneamento para as redes subterrâneas e posteamento;

II - à arborização das vias e logradouros públicos;

III - à comunicação visual, onde fiquem estabelecidas normas para a sinalização, nomenclatura e implantação de elementos de divulgação nos logradouros públicos;

IV - ao estabelecimento de normas para a utilização das fachadas laterais e dos terraços das edificações em pontos que interfiram negativamente na paisagem urbana;

V - à limitação ou proibição da implantação de cartazes ou similares em locais que, de qualquer forma, interfiram na paisagem;

Artigo 47 - As florestas, bosques, árvores e arbustos de espécies nativas, situados no perímetro urbano da cidade, sedes distritais e vilas, são imunes ao corte, quando assim declaradas por ato do Poder Público.

Parágrafo Único: Mediante comprovação, poderá ser permitido o corte nos seguintes casos:

I - Risco iminente à pessoa ou dano ao patrimônio público ou privado;

II - Execução de obra pública;

III - Execução de obra privada com base em prévio estudo.

Artigo 48 - *Áreas de Lazer, Recreação e Turismo* - poderão ser instituídas, com vistas à elaboração e execução de planos e programas destinados a:

I - Promover seu aproveitamento para lazer, recreação e turismo;

II - Assegurar a preservação e valorização do patrimônio cultural e natural;

III - Estabelecer normas de uso e ocupação do solo, nas áreas que, por suas qualidades de ecossistemas e paisagem natural, são passíveis apenas, de ocupação rarefeita;

IV - Orientar recursos e incentivos, necessários ao atendimento dos objetivos e diretrizes mencionados.

Artigo 49 - **Locais de Lazer, Recreação e Turismo** são trechos do território municipal, destinados às atividades de lazer e a realização de programas de proteção e seus respectivos entornos.

§ 1º - *Entorno de Proteção* é o espaço físico necessário ao acesso de público, à conservação, manutenção e valorização do local de lazer, recreação e turismo.

§ 2º - *Entorno de Ambientação* é o espaço físico tratado com a finalidade de harmonizar o local de lazer, recreação e turismo, com a paisagem em que se situar.

Artigo 50 - Os Atos que declararem locais ou áreas de lazer, recreação e turismo deverão indicar:

I - seus limites;

II - os entornos de proteção e ambientação;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 064

III - os principais aspectos e características locais;

IV - As normas gerais de ocupação, destinadas à preservação de seus aspectos e características, bem como harmonização com as edificações a serem implantadas.

SEÇÃO V

DAS ÁREAS DE INTERESSE CULTURAL

Artigo 51 - Áreas de Interesse Cultural são aquelas que contêm espaços ou edificações dignas de serem preservadas e valorizadas, com vistas a proteção da memória e da paisagem urbana objetivando a elaboração e execução de planos e programas destinados a:

I - Promover a cultura através da preservação, restauração, recuperação e valorização do patrimônio edificado e de seus valores culturais intrínsecos;

II - Incentivar a participação da sociedade no resgate de sua memória e identidade cultural.

Artigo 52 - A identificação das Áreas de Interesse Cultural, deverá ser feita por meio de inventários e registros realizados com o assessoramento de órgão oficial, instituída por Decreto do Executivo considerando os seguintes critérios :

- a) valor histórico, arquitetônico ou urbanístico das edificações nelas contidas;
- b) Antigüidade;
- c) raridade formal;
- d) risco de desaparecimento;
- e) estado de conservação;
- f) acessibilidade;
- g) existência de sítios de valor histórico e arqueológico.

Artigo 53 - Quaisquer obras de reforma, demolição ou construção, realizadas em prédios inventariados como de interesse sócio-cultural, ou nos lotes a que os mesmos pertençam, deverão ser previamente analisadas pelo Órgão Técnico da Prefeitura, ouvido parecer do Conselho do Plano Diretor.

Artigo 54 - Com vistas a incentivar a valorização e manutenção de imóveis de interesse cultural, será assegurado aos seus proprietários, no caso de preservação integral da edificação:

I - Redução ou Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante Lei específica que regule a matéria.

Parágrafo Único - Considera-se preservação integral para fins desta Lei, a manutenção da identidade cultural expressa nas fachadas e na volumetria da edificação, podendo ser reciclada a arquitetura de interiores, materiais e estrutura, visando melhorar as condições de conforto, segurança e estabilidade.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 8888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 065

SEÇÃO VI

DAS PENALIDADES

Artigo 55 - A modificação não autorizada, a destruição, desfiguração, o desvirtuamento no todo ou em parte das Áreas Especiais, ou sua utilização incompatível com os usos permitidos, estão sujeitas às seguintes penalidades:

- I - Interdição parcial ou total de atividade;
- II - Perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Município;
- III - Embargo de obra;
- IV - Reparação dos danos causados, restauração do que houver danificado ou reconstrução do que houver alterado ou desfigurado;
- V - Demolição de construção ou remoção de objeto que interfira com os entornos de proteção e ambientação.

Artigo 56 - O estabelecimento e a aplicação das sanções serão objeto de regulamentação pelo Executivo com base na legislação principal vigente, inserida no código de edificações.

CAPÍTULO V

DO MEIO AMBIENTE

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 57 - O Executivo Municipal deverá promover programas com relação ao meio ambiente, no sentido de:

- I - Estabelecer política municipal que objetive a preservação e o manejo dos recursos naturais, de acordo com o interesse social;
- II - Promover a educação ambiental, visando a conscientização pública para a preservação;
- III - Proteger o patrimônio cultural, histórico, paisagístico e ecológico, promovendo a sua utilização em condições que assegurem a sua conservação;
- V - Estabelecer a obrigatoriedade de reposição da flora nativa e espécies de porte arbóreo;
- VI - Controlar e fiscalizar a produção, estocagem, transporte, comercialização, utilização de técnicas e instalações relativas à substâncias que comportem risco efetivo ou potencial para a qualidade de vida, de trabalho e do meio ambiente natural;
- VII - Promover o planejamento e a execução de política de saneamento básico dos esgotos pluviais e cloacais;
- VIII - Promover o planejamento e a execução de políticas adequadas para o tratamento do lixo doméstico, industrial e hospitalar;
- IX - Estimular a reciclagem do lixo doméstico e industrial com a finalidade de minimizar os efeitos danosos deste ao meio ambiente;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º066

X - Estimular a adoção de hábitos, costumes, posturas e práticas sociais e econômicas não prejudiciais ao meio ambiente;

Parágrafo Único - As condutas e atividades lesivas ao meio ambiente estarão sujeitas às sanções administrativas, estabelecidas por Lei.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS LEGAIS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 58 - A legislação tributária municipal e o Estatuto da Cidade serão utilizados, de forma a assegurar a função social da propriedade de acordo com as seguintes diretrizes:

I - Nas Áreas de Indução ao Crescimento Urbano:

- a) imposto territorial urbano progressivo para as glebas baldias não parceladas.
- b) gradual redução das alíquotas do imposto territorial urbano progressivo, proporcionalmente a medida em que a área for sendo parcelada e ocupada;
- c) imposto predial e territorial urbano progressivo, respectivamente, para lotes baldios, construções irregulares ou áreas loteadas em desacordo com as disposições legais.

II - Nas Áreas de Restrição a ocupação, haverá redução das alíquotas ou isenção do imposto territorial urbano, enquanto permanecerem as exigências urbanísticas de restrição a ocupação do solo.

Parágrafo Único - Consideram-se baldias, para os efeitos de progressividade tributária, as glebas e terrenos não utilizados ou subutilizados, com prejuízo ao desenvolvimento urbano, especialmente a continuidade, do sistema viário

Artigo 59 - Os instrumentos legais visando a promoção da ocupação do solo, objetivam proporcionar ao Executivo Municipal, meios para a aquisição de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como custear desapropriações.

Parágrafo Único - Constituem instrumentos legais dentre outros, os seguintes:

- I - O Estatuto da Cidade;
- II - Direito de preempção;
- III - Regime Urbanístico;
- IV - Legislação Tributária;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalina Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 067

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Artigo 60 - Serão considerados prioritários para fins de Ocupação do Solo:

I - Em função da infra-estrutura urbana:

- Os lotes integrados em loteamentos aprovados e as glebas baldias de terreno, parceladas ou não, em áreas urbanas com infra-estrutura já implantada em suas proximidades;

II - Em função do uso do solo:

- As glebas de terreno quando consideradas adequadas a implantação de núcleos habitacionais vinculados aos locais de trabalho, desde que inseridas na zona urbana ou de indução ao crescimento urbano.

Artigo 61 - Serão consideradas prioritárias para fins de Restrição a Ocupação do Solo, as Áreas Especiais na forma desta Lei.

Artigo 62- Nas Áreas de Ocupação Extensiva será permitida, preferencialmente, a construção de edificações de habitação unifamiliar e as destinadas às atividades rurais, de lazer, recreação e turismo em caráter extensivo, podendo excepcionalmente ser autorizado a ocupação com outros usos desde que compatíveis a critério do Órgão Técnico e apreciado o parecer do CPDDM e submetido à aprovação de lei específica.

Artigo 63 - O parcelamento do solo e a edificação deverão estar em consonância com o ordenamento territorial pretendido por essa lei;

Parágrafo Único - A concessão do direito de construir, estará vinculada aos limites impostos pela capacidade de infra-estrutura existente e ao meio ambiente.

Artigo 64 - Fora do perímetro urbano, e ou da área de indução urbana não serão permitidos o parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPITULO VII

DO REGIME URBANÍSTICO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 65 - Para fins de uso e ocupação do solo, define-se o regime urbanístico através de normas relativas a:

I - Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - Código de Edificações;

III - Parcelamento do Solo;

Parágrafo Único - Os usos e atividades na zona urbana de Pereiras, serão regulados pelo Grupamento de Atividades, Tabelas e Plantas anexadas a lei complementar que regulamenta o uso e a ocupação do solo urbano.



Artigo 66 - A aplicação das normas relativas ao regime urbanístico nos Eixos de Comércio e Serviço, Vias de Ligações Prioritárias e corredores de Comércio e Serviços, somente alcançará os imóveis com testada para os Logradouros atingidos.

SEÇÃO II

DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO URBANO

Artigo 67 - Zoneamento, para fins desta Lei, é a divisão da área urbana do Município de Pereiras, em zonas com usos diferenciados, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade, assegurando condições de habitabilidade e uso racional do solo.

Artigo 68 - Os principais fins de interesse público que o zoneamento visa atingir são os seguintes:

I - Orientar o uso do solo em benefício do bem comum, considerando-o prevalecente sobre os interesses individuais;

II - Evitar o uso abusivo do solo, assim como regular o seu desuso com o fim de evitar danos materiais, desconforto e insegurança a população;

III - Assegurar condições de geração e a tração de tráfego, compatíveis com a capacidade de trânsito do sistema viário proposto.

IV - Assegurar as condições sanitárias das construções, fiscalizando e exigindo o cumprimento das normas e leis Municipais, Estaduais e Federais;

Artigo 69 - Uso do Solo, é o relacionamento das diversas atividades com uma determinada zona de uso.

Artigo 70 - Os loteamentos e arruamentos, em qualquer nível ou escala, as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo as de direito público, ficam sujeitas aos critérios e diretrizes estabelecidas em Lei Complementar.

Artigo 71 - As Zonas de Uso constituem-se pelo agrupamento de Unidades Territoriais que apresentam as mesmas tendências de ocupação do solo.

§1º - As atividades conformes, definidoras da tendência das Zonas de Uso serão as caracteristicamente implantadas ou cuja implantação esteja prevista em sua área.

§2º - Os padrões urbanísticos deverão definir as atividades permitidas em cada Unidade de Uso, incluindo, conforme o caso, outras condicionantes especiais relativas às edificações nas quais sejam implantadas.

Artigo 72 - As atividades conformes, são as que se enquadrarem dentro dos padrões urbanísticos de uma mesma área de uso ou neles passíveis de enquadramento.

Artigo 73 - As atividades consideradas desconformes são aquelas que não se enquadram na mesma área de uso, porquanto descaracterizam o zoneamento nas Unidades.

Artigo 74 - Será mantido o uso das atuais edificações desconformes, desde que licenciadas, vedando-se as obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento das atividades, da capacidade de utilização, instalações e equipamentos da edificação em desconformidade com



os parâmetros de ocupação e uso do solo estabelecidos em Lei, ressalvadas as necessidades de obras consideradas essenciais a segurança e higiene, ou as destinadas as atividades de recreação.

§1º- Edificações desconformes compreendem aquelas que, aprovadas e licenciadas anteriormente a vigência da Lei complementar de Zoneamento e Uso do Solo Urbano, não correspondem aos padrões urbanísticos relativos ao uso, em função de suas características.

§2º - O Executivo Municipal poderá determinar medidas corretivas a serem tomadas pelos interessados, em relação as edificações e aos usos já localizados que estejam em desconformidade com a presente Lei e se revelem inconvenientes as diretrizes da estrutura urbana.

CAPITULO VIII

DO USO DO SOLO NA ZONA URBANA

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 75- Para fins de planejamento do desenvolvimento urbano, a área urbana do Município de Pereiras, fica dividida em zonas, denominadas Unidades Territoriais de Uso - UTs -, delimitada segundo a ocupação do solo fixada para cada uma e limites definidos em planta, adotando-se as definições constantes nesta Lei, como segue:

I - Unidades Territoriais Residenciais (UTR): São as zonas de uso em que predominam as atividades residenciais e as exercidas em função da habitação, a ela vinculadas e as de apoio aos moradores locais.

II - Unidades Territoriais Mistas (UTMs): são as zonas caracterizadas pela miscigenação das atividades já implantadas, independentemente de sua tendência de uso, onde podem ocorrer usos residenciais, comerciais e de serviço em toda a sua área. Nas UTMs, poderão, a qualquer tempo, ser limitadas atividades inibidoras do uso residencial mediante regulamentação legal.

III - Unidades Territoriais de Serviços (UTS): São as zonas caracterizadas pela homogeneidade de uso em que predominam as atividades comerciais, de serviços ou micro industriais.

IV - Unidades Territoriais Lineares (UTL): Eixos de Comércio e Serviços: São áreas que se caracterizam pela testada em vias com predominância de atividades comerciais e de serviços gerais.

V)- Unidade Territorial Industrial (UTI): Caracterizado pelo uso do solo específico para zoneamento industrial, de acordo com a legislação municipal em vigor.

§ 1º - São também consideradas Unidades Residenciais, os núcleos habitacionais de interesse social destinados às famílias de baixa renda, cujas normas de implantação podem variar de acordo com a finalidade a que se destinam, conforme o seguinte:

I - Edificações ou núcleos habitacionais desenvolvidos e implantados por órgãos governamentais;

II - Edificações ou núcleos habitacionais, desenvolvidos por particular e vinculados aos órgãos governamentais;



As edificações ou núcleos habitacionais de interesse social deverão atender os requisitos urbanísticos da presente Lei e do Código de Edificações, segundo os padrões:

- a) lotes urbanizados, com ou sem embrião de unidade residencial;
- b) habitação unifamiliar isolada;
- c) habitação unifamiliar geminada;
- d) habitação coletiva, com no máximo 2(dois) pavimentos;
- e) condomínios por unidades autônomas;

§ 2º - Só será permitida estabelecimentos industriais nas UTS se suas características forem do tipo familiar, de micro porte, destinadas a confecção, panificação, artesanato, doces caseiros e outras congêneres.

Artigo 76 - Os limites das Unidades e zonas de Uso são os definidos em Lei complementar obedecida as diretrizes básica desta lei.

CAPÍTULO IX
DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 77 - Com vistas a adequação das Unidades de Uso, as edificações e as atividades serão reguladas através dos seguintes instrumentos de controle urbanístico:

- I - índice de Aproveitamento;
- II - Taxa de Ocupação;
- III - Altura das Edificações;
- IV - Recuos Laterais e de Fundos;
- V - Recuo de Frente.

§1º - Para cada Unidade de Uso ou zona, além de seu uso predominante, deverão constar os usos permissíveis.

§2º - São vinculadas às construções as áreas dos terrenos considerados para o estabelecimento dos instrumentos de controle urbanístico.

§3º - Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação a terceiros, as construções sobre as áreas que devam ser mantidas livres, resultantes da taxa de ocupação, índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos, quando estes índices tenham atingido os seus valores máximos;

Artigo 78 - O Poder Executivo Municipal, não poderá impedir a aprovação de projetos que não se enquadrem na Zona de uso em que se situe um imóvel, desde que comprovadamente seja o



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (74) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 011

único de propriedade do requerente e se destine a moradia própria, em razão de o mesmo ser atingido pelo Plano Diretor direta ou indiretamente, a menos que seja declarado de utilidade pública, nos termos da Legislação Federal vigente.

Artigo 79 - Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre a área máxima de construção permitida e a área do terreno.

SEÇÃO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Artigo 80 - Taxa de ocupação é o instrumento de controle urbanístico, que estabelece a relação entre a projeção horizontal máxima da construção e a área do terreno.

Artigo 81 - No cálculo da taxa de ocupação, não serão computados:

I - Os elementos construtivos acessórios a edificação principal, constantes do Código de Edificações;

II - As áreas construídas em terrenos com declive, destinadas a garagens, dependências de serviço ou equipamentos de uso geral da edificação, desde que a sua cobertura esteja situada abaixo do nível do piso do pavimento térreo (subsolo) e não caracterizem unidade autônoma;

III - As áreas construídas em terrenos com aclave, destinadas a garagens, dependências de serviço ou equipamentos de uso geral da edificação, desde que a sua cobertura esteja situada abaixo do nível natural do terreno, e não caracterizem unidade autônoma;

IV - As áreas abertas construídas em balanço ou formando saliência, inclusive sobre os recuos de frente, laterais e de fundos, conforme o disposto no Código de Edificações;

V - As marquises;

SEÇÃO III

DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 82 - Nos critérios para o dimensionamento volumétrico das edificações, deve se levar em conta a relação entre as alturas máximas permitidas e os terrenos, tendo por função:

I - Criar melhores condições de isolamento e aeração entre as edificações;

II - Adequar o dimensionamento volumétrico aos seguintes aspectos:

a) visuais, próximos e distantes;

b) ocorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente;

c) paisagem urbana;

Artigo 83 - O número máximo de pavimentos será aplicável nas áreas onde a altura máxima das edificações está limitada, com base nas leis de edificações e Uso do Solo Urbano.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 012

SEÇÃO IV

DOS RECUOS DE FRENTE

Artigo 84 - Recuos são as distâncias mínimas que as construções devem observar, relativamente ao alinhamento com a via pública e às demais divisas do terreno.

Parágrafo Único - O dimensionamento dos recuos far-se-á com base na altura da construção.

Artigo 85 - Os recuos de frente delimitam áreas destinadas a assegurar a predominância dos elementos naturais e paisagísticos sobre os da construção, com vistas à valorização dos visuais.

Artigo 86 - Código de edificações regulamentará os recuos e suas permissões.

Artigo 87 - Não será permitida a construção em áreas de recuo de frente, excetuadas as previstas no regime urbanístico.

SEÇÃO V

DOS RECUOS DE FUNDOS E LATERAIS

Artigo 88 - Em qualquer Unidade de Uso, o recuo de fundos poderá ser edificado, desde que respeitado o regime urbanístico vigente desde que asseguradas as condições sanitárias de iluminação, ventilação e isolamento da edificação.

Artigo 89 - Código de edificações regulamentará os recuos de fundo, laterais e suas permissões

SEÇÃO VI

DA PERMUTA DE ÍNDICE CONSTRUTIVO

Artigo 90 - O direito de construir, decorrente do acréscimo no índice de aproveitamento, será permitido apenas para os casos que permitam permuta por empreendimentos que resultem em benefícios à coletividade, tais como:

- a) reurbanização de núcleos deteriorados;
- b) equipamentos e infra-estrutura urbana;
- c) programas habitacionais de caráter social;

§1º - A contrapartida da permuta de índice de aproveitamento será fixada de acordo com as características do empreendimento.

§2º - É vedada a aplicação de permuta de índice:

- a) nas zonas onde o acréscimo de área construída, possa acarretar adensamentos que prejudiquem o zoneamento proposto, conflitos de tráfego e prejuízo ao entorno.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispin

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (17) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 073

§3º - Os empreendimentos de que trata o "caput" deste artigo pressupõem consulta prévia ao órgão técnico da Prefeitura, que estabelecerá as diretrizes urbanísticas a serem seguidas e determinará o valor da venda do índice, em função da área de terreno necessária a construção excedente, segundo a seguinte fórmula:

$CP = T \times IA$ onde:

CP = área de construção permitida

T = área de terreno existente

IA = índice de aproveitamento; e

$AE = CP_r - CP$

onde :

AE = área de construção excedente

CP_r = área de construção proposta; e

$ATe = AE : IA$

onde :

ATe = área de terreno necessária ao excedente; e

$Vv = 1,2 (ATe \times Vm)$

onde:

Vv = Valor a ser cobrado em função da ATe

Vm = Valor do metro quadrado com base no ITBI.

CAPÍTULO X

DA IMPLANTAÇÃO DAS ATIVIDADES NAS ZONAS DE USO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 91 - Para efeito de concessão de Alvará de Localização nas zonas residenciais, as atividades de comércio e prestação de serviços deverão ser consideradas de caráter local, independentemente de vinculação com a moradia, desde que, a área utilizada não descaracterize a atividade principal ou predominante.

Artigo 92 - Os critérios para a concessão de Alvarás de Localização deverão levar sempre em consideração os interesses do município, do interessado e os objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 93 - Nas Unidades Residenciais ou de Serviços são permitidas indústrias caseiras, desde que seja desenvolvida em imóvel de uso predominantemente residencial e não utilize



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3885-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 014

área superior a 30% (trinta por cento) da área da residência, estando vinculada à comprovação de que a atividade demonstre não ser incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança.

Artigo 94 - A permissão para a implantação de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá além das exigências para cada caso, da aprovação pela Prefeitura Municipal, de projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos ou efluentes líquidos ou gasosos, bem como dos demais equipamentos de prevenção e segurança, devendo estar acompanhado de parecer técnico do órgão competente a nível Estadual ou Federal.

SEÇÃO II

DO CONTROLE DAS ATIVIDADES

Artigo 95 - Não será permitida a implantação na Área Urbana de Pereiras qualquer indústria de impacto ambiental, compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão Estadual de Meio Ambiente, especialmente aqueles que possuam ao menos um dos seguintes processos:

- **álcool**: fabricação de produtos primários (destilação) e intermediários derivados do álcool (exclusive produtos finais);
- **carvão**: fabricação de produtos primários e intermediários, derivados de carvão (exclusive produtos finais);
- **celulose**: fabricação;
- **cloro, cloroquímicos e derivados**: fabricação;
- **couros e peles**: curtimento, secagem, salga e acabamento;
- **petroquímicos**: fabricação de produtos primários e intermediários (exclusive produtos finais);
- **pólvora, explosivos e detonantes**: fabricação (inclusive munição para caça e esporte e artigos pirotécnicos);
- **soda cáustica e derivados**: fabricação;
- **gás liquefeito de Petróleo (GLP)**: engarrafamento.
- **Graxarias**: Processamento de produtos graxos.
- **Instalações**: Destinadas a pocilgas, granjas aviárias, currais leiteiros ou de engorda, baias para equinos.

Artigo 96 - Estará vinculada a fixação de diretrizes por parte do órgão técnico da Prefeitura e apreciado o parecer do CPDDM, a implantação das seguintes atividades:

- Extração de minerais, argilas, calcários e similares.
- Artesanatos vinculados a extração de matéria prima local;
- Indústrias vinculadas a extração e beneficiamento de matéria prima local;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 075

- Depósito de materiais recicláveis, ferro-velho, sucatas e outros.

Artigo 97 - A critério do órgão técnico da Prefeitura, deverão ser fixadas diretrizes em função das características peculiares a cada caso e apreciado parecer do CPDDM, mesmo quando incluídas no regime urbanístico da Unidade de Uso, as seguintes atividades:

I - Comércio e Serviços perigosos, compreendendo depósitos de materiais, tais como:

- a) explosivos;
- b) gás liquefeito de petróleo (GLP);
- c) tóxicos ou inflamáveis.

II - Comércio e Serviços Geradores de Ruídos, compreendendo estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos, tais como:

- a) serrarias, carpintarias ou marcenarias com serras elétricas;
- b) serralherias;
- c) oficinas mecânicas com serviços de funilaria, chapeação e pintura;
- d) atividades com níveis de ruído superiores aos considerados aceitáveis pela NBR - 10.152 - ABNT.

III - Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos, compreendendo atividades de recreação ou lazer, com horário de funcionamento atingindo o período entre 22 horas e 6 horas, tais como:

- a) salões de baile, salões de festas;
- b) clubes noturnos, discotecas e boates;
- c) bilhares, boliches;

IV- Comércio e serviços Geradores de Tráfego Pesado, compreendendo :

- a) garagens de companhias transportadoras, de mudanças e outras que operam com frota de caminhões ou ônibus;
- b) postos de abastecimento de veículos, inclusive com bomba diesel;
- c) entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias-primas, estabelecimentos atacadistas de materiais grosseiros, tais como:
 - insumos para agricultura e pecuária: atacado.
 - materiais de construção: atacado;
 - sucatas.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 076

CAPÍTULO XI

DOS EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE INTERESSE MUNICIPAL

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 98 - São equipamentos urbanos, públicos ou privados:

- I - Os equipamentos de administração e de serviço público;
- II - Os equipamentos comunitários e de serviço ao público.

Artigo 99 - Consideram-se equipamentos de administração e de serviço público:

- I - de segurança pública;
- II - de infra-estrutura urbana;
- III - cemitérios;
- IV - administrativos de uso comum e uso especial.

Artigo 100 - Consideram-se equipamentos comunitários e de serviço ao público:

- I - de saúde pública e ambiental;
- II - de abastecimento a população;
- III - de lazer, cultura e educação;
- IV - depósitos e postos de revenda de gás liquefeito de petróleo (GLP), abastecimento de veículos;

SEÇÃO II

DOS EQUIPAMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE SERVIÇO PÚBLICO

SUBSEÇÃO I

DOS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA PÚBLICA

Artigo 101 - Consideram-se equipamentos de segurança pública:

- I - Prédios e instalações vinculados às polícias civil e militar, tais como órgãos centrais de polícia, delegacias distritais, quartéis, postos de guarda;
- II - Prédios e instalações vinculadas aos Corpos de Bombeiros;
- III - Presídios e demais prédios e instalações vinculados ao sistema penitenciário do Estado.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º077

Artigo 102 - O Município promoverá junto aos órgãos de segurança pública, a elaboração de planos conjuntos, nos quais fiquem estabelecidas as reservas de áreas para a implantação dos equipamentos, sempre que possível, utilizando-os como indutores da descentralização urbana.

SUBSEÇÃO II

DOS EQUIPAMENTOS DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

Artigo 103 - Consideram-se equipamentos ou serviços de infra-estrutura urbana:

- I- Abastecimento de água;
- II- Coleta e disposição de esgoto sanitário;
- III - Coleta e circulação das águas pluviais;
- IV - Coleta e disposição dos resíduos sólidos e limpeza urbana;
- V - Abertura, pavimentação e conservação de vias;
- VI - Suprimento de energia elétrica, de iluminação pública, telefônica e correios;
- VII - Produção e distribuição de gás combustível canalizado.

Artigo 104 - O Executivo poderá vetar a extensão dos serviços públicos de infra-estrutura para os núcleos irregulares ou clandestinos, ou instituir tarifas diferenciadas de remuneração dos serviços públicos de infra-estrutura de sua competência, em função de:

- I - falta de condições técnicas adequadas;
- II - peculiaridades de implantação das edificações ou dos aglomerados urbanos;
- III - características sócio-econômicas das populações servidas.

Artigo 105 - O Executivo estabelecerá zoneamento para as redes subterrâneas, no sentido de determinar a ocupação do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infra-estrutura urbana, de forma a estabelecer faixas e profundidades de utilização para cada um deles.

Parágrafo Único : No caso das redes telefônica, de energia elétrica e de canalização de gás, o recobrimento, faixas de identificação obedecerá as normas da ABNT e das Concessionárias deste serviços.

SUBSEÇÃO III DOS CEMITÉRIOS

Artigo 106 - A implantação de novos cemitérios ou a ampliação dos já existentes, depende de aprovação do órgão técnico municipal.

Artigo 107 - Os cemitérios que vierem a ser implantados, deverão ser isolados dos imóveis contíguos por vias do sistema viário urbano ou faixas de isolamento de no mínimo 12,00m (doze metros).



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telef. (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 078

Parágrafo Único - As faixas de isolamento de que trata este artigo poderão ser usadas como vias públicas ou estacionamento, estes deverão ser arborizados.

Artigo 108 - O uso e manejos dos cemitérios estão sujeitos às disposições de Legislação específica.

SEÇÃO III

DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E DE SERVIÇO

AO PÚBLICO

SUBSEÇÃO I

DOS EQUIPAMENTOS DE SAÚDE PÚBLICA E AMBIENTAL

Artigo 109 - Constituem equipamentos de saúde pública o conjunto de serviços e atividades ligadas a saúde, que visam atender a população de forma preventiva, curativa ou reabilitadora, desde a forma primária à mais especializada.

Artigo 110 - O Município promoverá a realização de acordos ou convênios com órgãos Estaduais ou Federais, com vistas à implantação de uma rede hierarquizada desses equipamentos.

Parágrafo Único - O grau de carência determinará prioridades e áreas de implantação desses equipamentos

Artigo 111 - O Município zelará pela saúde ambiental, como medida fundamental de proteção da saúde individual e coletiva, mediante:

I - Obras de infra-estrutura que visem a melhoria das condições ambientais;

II - Criação e incentivo a preservação de áreas verdes;

III - Definição das medidas necessárias a prevenir ou corrigir os inconvenientes e prejuízos da poluição e da contaminação do meio ambiente, respeitados os critérios, normas e padrões fixados pelo Poder Público;

IV - Proteção dos recursos hídricos, disciplinando as atividades na orla dos cursos d'água, de forma que os resíduos neles lançados não venham a alterar a sua qualidade;

V - Elaboração de plano referente à limpeza urbana, no qual fiquem estabelecidas normas e locais para a implantação de usinas de compostagem e de reaproveitamento dos resíduos, localização de aterros sanitários e destinação final dos resíduos hospitalares e congêneres.

SUBSEÇÃO II

DOS EQUIPAMENTOS DE ABASTECIMENTO DA POPULAÇÃO

Artigo 112 - São equipamentos de abastecimento da população:

I - Hortomercados;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fis.N.º 079

II - Supermercados;

III - Centros comerciais;

IV - Lojas de departamentos.

Artigo 113 - Os equipamentos de abastecimento da população classificam-se de acordo com a relação que guardam com a Unidade Territorial de Planejamento, em função de seu raio de influência.

Artigo 114 - O abastecimento relativo a produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população, por iniciativa pública e particular, será objeto de planejamento e coordenação.

Artigo 115 - A aprovação, pela Prefeitura, de implantação de equipamento de abastecimento da população, será precedida de consulta quanto a viabilidade de sua localização e dimensionamento, com base nos seguintes critérios:

I - Carências quanto ao abastecimento da população, verificadas nas Unidades Territoriais de Planejamento compreendidas no raio de influência do equipamento proposto;

II - População a ser atendida pelo equipamento;

III - Adequação ao uso predominante na zona de implantação;

IV - Ocorrência de conflitos com o entorno de localização, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbações do tráfego e da segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

Artigo 116 - Os projetos de implantação de equipamentos de abastecimento a população, deverão prever áreas independentes, destinadas a:

I - Circulação e estacionamento de veículos dos usuários;

II - Circulação, estacionamento, cargas e descargas dos veículos de transporte de produtos e mercadorias destinados à comercialização;

Parágrafo Único - As áreas referidas neste artigo, deverão atender aos requisitos constantes no código de Edificações.

SUBSEÇÃO III

DOS EQUIPAMENTOS DE LAZER, CULTURA E EDUCAÇÃO

Artigo 117 - Equipamentos de lazer, cultura e educação são os espaços, as edificações e instalações com usos específicos, destinados ao lazer, bem como aqueles, públicos ou privados, destinados a atividades de caráter cultural e educacional.

Parágrafo Único - Consideram-se equipamentos de lazer e cultura, as associações e clubes culturais, recreativos e esportivos, os teatros, cinemas, as igrejas, templos e similares.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 080

SUBSEÇÃO IV

DOS DEPÓSITOS E POSTOS DE REVENDA DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Artigo 118 - Deverão ser adotadas medidas especiais de proteção e isolamento na instalação de postos de abastecimento e de revenda de gás liquefeito de petróleo (GLP) próximo a áreas de frequência pública intensa, sem prejuízo da observância das normas expedidas pelo órgão federal competente.

Artigo 119 - A aprovação municipal para a instalação de posto de abastecimento, será precedida de consulta quanto a viabilidade de sua localização apreciada pelo órgão técnico da Prefeitura, com vistas a evitar a ocorrência de conflitos com o entorno de localização do equipamento, em especial quanto a:

- I - Sistema viário e possibilidades de perturbação do tráfego;
- II - Possibilidades de prejuízo a segurança, sossego e saúde dos habitantes dos prédios situados em sua vizinhança;
- III - Efeitos poluidores e de contaminação e degradação do meio ambiente.

SEÇÃO IV

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Artigo 120 - Consideram-se conjuntos residenciais, os núcleos de edificações que se caracterizarem por mais de 10 (dez) unidades de moradia, podendo ser constituídos por prédios de apartamentos ou moradias isoladas, devendo ser atendidos os requisitos da presente Lei, Código de Edificações, e Lei de Uso do Solo e Zoneamento Urbano.

Artigo 121- Considerando a necessidade de serem adotados parâmetros com relação à ocupação do solo, no sentido de evitar densidades excessivas e a deterioração da qualidade urbana, em especial quanto à aeração e isolamento da edificação, fica limitado para os conjuntos residenciais:

Parágrafo Único - Nos condomínios de interesse social, a densidade líquida máxima permitida será de 80 (oitenta) unidades de moradia/hectare por zona de uso.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I

DO PERÍMETRO URBANO

Artigo 122 - As áreas urbanas e de indução ao crescimento urbano, serão delimitadas por Lei complementar específica de forma a abrangerem, no máximo, a superfície necessária à localização da população urbana e de suas atividades, previstas para os 10 (dez) anos subsequentes.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefex (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fls.N.º 031

Parágrafo Único - São também áreas urbanas e de indução ao crescimento urbano, os distritos, bem como todos os demais espaços do território que se caracterizam como espaços urbanos.

Artigo 123 - O perímetro urbano da Sede do Município de Pereiras, e distritos devera ser objeto de definições mediante descrição técnica do novo traçado, cuja planta e memorial descritivo fará parte integrante de Lei Complementar específica, ficando o órgão técnico da Prefeitura incumbido da demarcação.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 124 - Salvo disposições em contrário, serão garantidos direitos até a data da promulgação desta Lei, de acordo com a lei em vigor à época do seu requerimento, os processos administrativos referentes a:

I - Licenciamento para construção de edificação, requerido e ainda não concedido, desde que no prazo de 12 (doze) meses, improrrogáveis, contados da data da concessão do licenciamento, seja iniciada a obra;

II - Licenciamento para construção de edificação, já concedido, desde que no prazo de 12 (doze) meses, improrrogáveis, a contar da data de entrada em vigor da presente Lei, seja iniciada a obra;

III - Licenciamento de parcelamento do solo, ainda não concedido, desde que no prazo de 12 (doze) meses, improrrogáveis, contados da data de concessão da licença, seja promovido o registro ou averbação no Registro de Imóveis;

IV - Licenciamento de parcelamento do solo, já concedido, desde que no prazo de 12 (doze) meses, improrrogáveis, seja promovido o registro ou averbação no Registro de Imóveis e iniciadas as obras para a sua execução.

§1º - Os prazos referidos no "caput" deste artigo, serão contados da data de entrada em vigor da presente Lei.

§2º - Considera-se **obra iniciada**, aquela cujas fundações estejam concluídas, desde que lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada.

Artigo 125 - Os processos administrativos referentes às obras em geral, especialmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções, serão regulados pelo Executivo Municipal, observadas as seguintes normas:

I - Declaração Técnica Informativa referentes às condições urbanísticas de ocupação do solo, vigentes na data de sua expedição;

II - Instituição de Expediente Administrativo único, para o procedimento, expedição e registro dos seguintes casos:

a) aprovação da viabilidade urbanística da edificação, em consonância com o traçado, o regime urbanístico e os equipamentos urbanos, na forma desta Lei, vigentes na unidade de Uso da situação da gleba ou lote de terreno, onde se pretenda construir;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - centro - Cep 18580-000 - Telefax (14) 3888-1183
E-mail: pmpereiras@fdnet.com.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Fis.N.º 082

- b) aprovação de projeto e licenciamento da construção de edificação;
- c) vistoria da edificação construída e concessão do Certificado de Conclusão;

Artigo 126 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Pereiras, data supra.

Miguel Tomazela
Prefeito Municipal

Registrada e publicada com afixação no lugar de costume nesta Prefeitura Municipal, na data supra.

Elisângela Paschoal
Secretária