

**Lei Complementar nº 3.539 de 28 de Dezembro de 2018.**

*(Dispõe sobre o zoneamento, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Pederneiras e dá outras providências)*

**VICENTE JULIANO MINGUILI CANELADA**, Prefeito Municipal de Pederneiras, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I**  
**DA APLICAÇÃO DAS NORMAS DE ZONEAMENTO,**  
**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE**  
**PEDERNEIRAS.**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º A presente Lei tem por objetivo revisar o zoneamento, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, instituídos pela Lei Complementar Municipal nº 2.523/06, adequando-os à revisão do Plano Diretor Municipal, instituída por Lei Complementar Municipal.

§ 1º Para efeito da legislação de zoneamento trabalha-se com dois conceitos:

a) A reconexão urbana pensando na ênfase à cidade compacta.

b) A reconexão ambiental dando parâmetros que objetivam trabalhar com maior aderência ao território.

Art. 2º Para o efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - área construída computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

II - área construída não computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), ou seja: casa de máquinas e de bombas, áreas cobertas e abertas no pavimento térreo de edificações, áreas destinadas ao estacionamento de veículos;

III - área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - Habitação de Interesse Social – HIS, é aquela destinada a famílias com renda definidas em programas desenvolvidos pelas esferas Federal, Estadual ou Municipal, de promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional e ampliações definidas no programa que a instituiu;

V - potencial construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento, fixado para a zona onde está localizado;

VI - taxa de ocupação (TO) é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote, computando-se, no seu cálculo, todo tipo de instalação inclusive edificações cobertas, áreas de circulação cobertas, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos, salvo pavimentos subterrâneos;

VII - taxa de permeabilidade (TP) é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, no solo ou no subsolo, e a área do lote ou da gleba, computando-se, em todos os casos, como ajardinadas e arborizadas todas as áreas com cobertura vegetal que não estejam sobre lajes, áreas de circulação em geral com pisos

drenantes, inclusive equipamentos de lazer e esportivos como tanques de areia, campos, quadras de terra batida e áreas de circulação em pedriscos, com pisos intertravados, dentre outros;

VIII - coeficiente de aproveitamento básico (CAb) é a relação entre a área construída total de um lote e sua área bruta; computando-se, para o seu cálculo, a totalidade da área coberta, fechada ou não, com as seguintes exceções: terraços descobertos, instalações desportivas descobertas de edifícios, piscinas descobertas e seu equipamento, quadras cobertas em ZEIS, casa de máquinas e de bombas, caixas d'água, guaritas para controle de segurança, áreas para estacionamento de veículos;

IX – coeficiente de aproveitamento transferível (CA trans) é a diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo máximo para a área que está situado o imóvel, respeitado o limite mínimo para possibilidade de transferência do potencial construtivo adicional atribuído a lotes de determinadas zonas e que somente pode ser exercido mediante transferência para outras áreas de terreno, onde será acrescentado como metros quadrados construtíveis;

X – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) é o potencial construtivo máximo resultante da soma do potencial construtivo da zona (referente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) com o potencial construtivo adquirido pela transferência (referente ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível - CA trans);

XI – recuo é a distância linear entre as divisas do lote e a área construída computável, sendo que na intersecção entre recuos frontais ou de fundos como os recuos laterais, aqueles prevalecerão sobre esses;

## **CAPÍTULO II**

### **DA POLÍTICA DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE PEDERNEIRAS.**

#### **Seção I**

Art. 3º O Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo deverão ser compatíveis com o Desenvolvimento Sustentável

Urbano e Rural, de forma a garantir a preservação do meio ambiente através de instrumentos de forma a:

I - garantir uma cidade equilibrada a partir do aproveitamento e otimização dos recursos naturais;

II - conciliar a urbanização com a preservação dos recursos naturais de forma a evitar o impacto ambiental negativo e o uso indiscriminado da terra;

III - evitar a degradação de áreas urbanas;

IV - preservar corpos hídricos e suas nascentes através da criação de parques urbanos, restauração da mata ciliar e a implantação de espaços públicos;

V - possibilitar reconexões urbanas através da aplicação de tipos de zona de modo a permitir a maior permeabilidade em áreas próximas a mananciais ou através da transposição das Macrozonas de Consolidação e Expansão Urbana, através das reconexões ambientais, com a instituição de parâmetros urbanísticos diferenciados de forma a preservar o meio ambiente, sendo excepcionalmente permitidos como áreas de interesse social;

VI - flexibilizar o uso do solo e os parâmetros urbanísticos em áreas específicas;

VII - possibilitar uma cidade compacta, sem vazios urbanos de forma atender as diretrizes instituídas pelo Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As normas de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo deverão prever instrumentos para amenizar os impactos em loteamentos aprovados e ocupados anteriormente a vigência desta Lei, de forma a viabilizar a ocupação dos lotes existentes e que se enquadre em situações especiais, combatendo a possibilidade de criação de vazios urbanos.

Art. 4º São elementos desta Lei com o objetivo de garantir a qualidade e a unidade urbana:

I - a integração com os tecidos urbanos circundantes;

II - a configuração do espaço urbano através da relação entre traçados urbanos, percursos, eixos, praças e espaços públicos;

III - a configuração de espaços abertos e do verde, através de elementos de naturalidade, parques urbanos, jardins, percursos de pedestres e ciclovias;

IV - a diversidade funcional;

V - os graus de integração funcional;

VI - a tipologia e as relações funcionais com conceito de valorização das especificidades locais;

VII - o nível de interconexão aos nós da rede nacional e internacional, a partir dos veios fluviais, e dos níveis de integração à escala regional.

Art. 5º A presente Lei deve prever utilização de áreas para implantação de empreendimentos destinados a Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. São promotores de Habitação de Interesse Social - HIS:

I - os órgãos da administração direta, com ou sem parcerias público-privadas, consórcios ou convênios;

II - as empresas de controle acionário público;

III - as entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o

Poder Público;

IV - as entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados, ou consorciados, com o Poder Público ou por iniciativa própria, para execução de empreendimentos de habitação de interesse social.

## **Seção II**

### **Instrumentos de Política Urbana**

Art. 6º Instrumentos de Planejamento Urbanístico, para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- II - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III - Usucapião especial de imóvel urbano;
- IV - Direito de preempção;
- V - Outorga onerosa do direito de construir;
- VI - Transferência do direito de construir;
- VII - Operações urbanas consorciadas;
- VIII - Estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- IX - Zonas especiais de interesse social;
- X – Regularização fundiária;
- XI - Do Direito de Superfície;

§ 1º – Direito de preempção - A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa, de terrenos vazios, nas margens do córrego das Águas do Monjolo e do Ribeirão Pederneiras, no trecho urbano, para criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes, áreas de lazer, recuperação e conservação das margens dos córregos (mapa anexo3).

§ 2º – Outorga onerosa do direito de construir; conforme Artigo 57, desta Lei.

§ 3º – Transferência do direito de construir; conforme Artigo 61, desta Lei.

§ 4º – Zonas especiais de interesse social; conforme Artigo 43 e 44, desta Lei.

§ 5º – Estudo de impacto de vizinhança (EIV); conforme especificado nesta Lei.

§ 6º – Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

## **TÍTULO II DO PARCELAMENTO E DO USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos somente é permitido nas Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana desde que obedecidos todos os parâmetros e conteúdos urbanísticos e ambientais definidos nas Leis Municipais, Estaduais e Federais, que disciplinam normas urbanísticas e ambientais e, especialmente, desta Lei de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, da Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor Municipal e da Lei Federal nº 10.257/2.001, que instituiu o Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. É permitida a implantação de Áreas

de Reconexão Ambiental nas Macrozonas Rural de Ambiental, Uso Industrial do Tietê, Expansão Urbana e de Uso Turístico do Tietê.

Art. 8º O projeto de parcelamento do solo, como loteamento para fins urbanos, deverá destinar ao uso público no mínimo 35% (trinta e cinco) de sua área total, salvo nas Zonas Especiais Interesse Social 1 e 2, onde, devido ao maior adensamento populacional, o poder público poderá exigir no mínimo 40% (quarenta por cento) como área pública, sendo distribuídos da seguinte forma:

I - no mínimo 20% (vinte por cento) em áreas verdes;

II - no mínimo 10% (dez por cento) em arruamentos;

III - no mínimo 5% (cinco por cento) em áreas institucionais, e nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 onde poderão ser de 10% (dez por cento) conforme exigência do poder público.

§ 1º Os parcelamentos em que parte de suas áreas estiverem localizados em área de preservação permanente, nas Zonas Especiais de Parques Urbanos poderão compensá-las como áreas verdes já destinadas resguardadas a exigência mínima prevista nesta Lei.

§ 2º É facultado aos novos parcelamentos alocar até metade de sua área verde em outra região da zona urbana desde que essas estejam localizadas nas Zonas Especiais Parques Urbanos, de propriedade do mesmo empreendedor ou adquiridas de terceiros, com a devida comprovação, e sempre na proporção de um m<sup>2</sup> da área do parcelamento para 1,5 m<sup>2</sup> na área da destinação.

§ 3º É facultado aos novos parcelamentos alocar até metade de sua área institucional em outra região da zona urbana, salvo os situados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, de propriedade do mesmo empreendedor ou adquiridas de terceiros, com a devida comprovação, e sempre na proporção de 1 m<sup>2</sup> da área do parcelamento para 1,5 m<sup>2</sup> na área da destinação.

§ 4º Nos casos previstos nos § 2º e § 3º, deste Artigo,



as áreas destinadas em outra região da zona urbana deverão constar do Decreto de Aprovação de Loteamento, sendo vedada sua inclusão como área pública a ser destinada para aprovação de outro parcelamento.

Art. 9º É vedado o parcelamento do solo em terrenos aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou que coloque em risco a vida da população, sem que tenham sido previamente saneados.

Art. 10. É vedado o parcelamento do solo em terrenos com declividade natural igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas previstas em Lei especial.

Art. 11. É vedado o desmembramento de lote que resulte em dimensão inferior à mínima estabelecida nesta Lei para a Zona em que se localize, (para os novos empreendimentos).

§ 1º É permitido o desmembramento de lotes, nos loteamentos parcelados anteriormente a vigência desta Lei, em metragens inferiores às previstas, desde que 40% (quarenta por cento) dos lotes da quadra em que estão situados tenham sofrido desmembramento menor do que a metragem prevista.

Art. 12. É permitida a fusão ou a unificação de lotes.

Art. 13. Os parcelamentos aprovados após a vigência desta Lei, ou aprovados anteriormente, mas ainda não implantados, deverão contemplar a implantação de obras de infraestrutura como rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto, galerias de águas pluviais, sistema de retenção e dissipação de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública dentre outros que se façam necessários de acordo com a Secretaria responsável.

§ 1º Os sistemas de retenção e dissipação de águas pluviais poderão ser do tipo “alagados construídos”, facultada sua implantação em áreas verdes, e/ou nas áreas permeáveis dos canteiros das ruas e avenidas e deverão contemplar o critério de “impacto zero”, a fim de preservar todas as bacias hidrográficas do Município de Pederneiras.

§ 2º Os sistemas de retenção e dissipação de águas pluviais do tipo “alagados construídos” não poderão estar localizados em áreas de declive igual ou superior a 15% (quinze por cento).

§ 3º É obrigatória, ao início da implantação dos loteamentos, a execução de sistema de retenção e dissipação de águas pluviais, provisório ou definitivo, atendidas as exigências técnicas e aprovado pela Secretaria responsável de forma a contemplar, durante a execução e o manejo de terra, o critério de “impacto zero”, a fim de preservar as bacias hidrográficas do Município de Pederneiras.

§ 4º As obras de infraestrutura, previstas neste Artigo, inclusive o sistema de retenção e dissipação de águas pluviais, deverão ser implantadas e custeadas integralmente pelo loteador, sendo autorizado o custeio pelo Poder Público, a título de contrapartida, nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, destinados apenas à população de baixa renda na faixa de 0 a 3 salários, desenvolvidos em parceria com o Governo Federal, através do Programa Minha Casa, Minha Vida ou outro que venha a sucedê-lo, por programas do Governo Estadual, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional de Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) ou em programas instituídos pela própria Prefeitura Municipal de Pederneiras, através de Lei Municipal específica.

§ 5º Os projetos das obras de infraestrutura e do sistema de retenção e dissipação de águas pluviais serão submetidos à aprovação da Secretaria responsável e deverão ser apresentados conjuntamente com o projeto de aprovação do loteamento, sendo condicionantes à sua aprovação.

Art. 14. Os parcelamentos realizados em áreas onde haja nascentes de corpos hídricos deverão respeitar um raio de no mínimo 50 (cinquenta) metros (Código Florestal) no entorno destas, com a finalidade de preservar e restaurar a mata ciliar.

## **CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS**

### **Seção I Dos Loteamentos Fechados**

Art. 15. É vedada a aprovação de loteamento cujo sistema viário seja fechado, no Município de Pederneiras.

### **Seção II Dos Condomínios Horizontais ou Urbanísticos**

Art. 16. Considera-se condomínio urbanístico ou horizontal de lotes, a divisão de gleba ou lotes em frações ideais correspondentes a unidades autônomas, para fins residenciais e comerciais, o empreendimento destinado à construção de mais de uma unidade térrea ou assobradada, sobre um mesmo lote, terreno ou gleba, sob o regime de condomínio nos termos da lei federal 4.591/64.

§ 1º A constituição do condomínio horizontal ou urbanístico não caracteriza parcelamento do solo, pertencendo à totalidade das áreas comuns aos coproprietários, salvo as que forem objetos de doação ao poder público, nos termos do Art. 16 desta Lei.

§ 2º A constituição do condomínio urbanístico deverá respeitar as disposições dos Artigos 7º, 8º, 9º, 13º e 14º, desta Lei.

§ 3º Para a instituição do condomínio horizontal ou urbanístico serão levados em consideração os usos e os parâmetros urbanísticos na área onde o empreendimento for instalado. Tendo como referência; taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, lote mínimo e gabarito ou altura mínima entre outros.

Art. 17. Somente será permitido o condomínio horizontal ou urbanístico desde que:

I – a área do condomínio seja de até 200.000 (duzentos mil) metros quadrados, sendo obrigatória a separação de condomínios próximos por vias públicas;

II – não haja unidade territorial privativa na faixa de, pelo menos, 30 metros ao longo de vias de ligação regional, vias estruturais e Alamedas marginais dos Córregos, devendo as calçadas lindeiras obedecer às respectivas regras destas vias;

III – seja implantado jardim linear com no mínimo 2,0 (dois) metros, que acompanhe a divisa, o muro, o alambrado, a grade ou a cerca viva, de frente para as vias circundantes, respeitado o afastamento da divisa do condomínio, vedada a construção de barreira de altura superior a 3,0 (três) metros;

IV – seja efetuada a doação de área externa correspondente a 25% (vinte cinco por cento) da área total do condomínio para uso público, salvo os implantados em lotes ou terrenos de áreas já parceladas onde houve doação de áreas ao uso público, desde que ainda haja área verde e/ou institucional disponível para instalações de equipamentos públicos, a ser destinada como:

- a) área verde;
- b) Sistema de lazer;
- c) área institucional;
- d) vias públicas externas ao condomínio e/ou no seu entorno.

V – as áreas externas, tratadas no inciso anterior, sejam localizadas preferencialmente nos cruzamentos das vias públicas em caso de empreendimento destinado a constituir dois ou mais condomínios

urbanísticos.

§ 1º Das áreas destinadas ao uso público de que trata o Inciso IV deste Artigo, no mínimo 14% (quatorze por cento) delas serão destinadas como áreas verdes, 6% (seis por cento) sistema de lazer e 5% (cinco por cento) áreas institucionais.

§ 2º As áreas reservadas para uso institucional em condomínio urbanístico ou horizontal de lotes, exigidas em conformidade com o Inciso IV deste Artigo e observados os parâmetros legais, poderão ser implantadas em área doada pelo empreendedor à Prefeitura Municipal em outra região da zona urbana desde que haja interesse público e prévia anuência através de Lei Municipal, sempre na proporção de 1 m<sup>2</sup> da área do empreendimento para 1,5 m<sup>2</sup> na área da destinação, deduzindo-se da área externa de doação obrigatória.

§ 3º O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns dos condôminos e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º É vedado o destaque ou a divisão das áreas de uso comum, com o objetivo de separá-las do próprio condomínio.

§ 5º No caso previsto no § 2º, deste Artigo, as áreas destinadas em outra região da zona urbana deverão constar do Decreto de Aprovação dos Condomínios, sendo vedada sua inclusão como área pública a ser destinada para aprovação de outro empreendimento.

### **Seção III** **Do Condomínio Urbanístico de Interesse Social**

Art. 18. Considera-se condomínio urbanístico de interesse social o empreendimento com a construção de mais de uma unidade térrea ou assobradada ou unidades multifamiliar, em lote, gleba ou terreno, com área de até 40.000m<sup>2</sup>, sob o regime do condomínio, destinado a Empreendimento Habitacional de Interesse Social, para famílias com renda de 0 a 3 salários

mínimos, promovido pela União, através do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que venha a substituí-lo, pelo Governo do Estado de São Paulo, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU) ou pela Prefeitura Municipal de Pederneiras, através da Secretaria de Habitação.

§ 1º Aplica-se ao condomínio habitacional de interesse social o disposto nos Artigos 15 e 16 parágrafos 1º e 2º, desta Lei.

§ 2º O condomínio residencial de interesse social deverá atender os Incisos IV e V do Art. 17.

§ 3º Os parâmetros urbanísticos destes condomínios serão conforme o Art. 44. Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2).

#### **Seção IV Do Condomínio Industrial**

Art. 19. Para efeito de aplicação desta Lei, considera-se condomínio industrial as áreas com a construção de 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba, terreno ou prédio, que disponham de espaços e instalações de uso comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste e cumpridos os seguintes requisitos:

I – a área do condomínio industrial seja de até 500.000 metros quadrados, sendo obrigatória a separação de condomínios próximos por vias públicas;

II – não haja unidade territorial privativa na faixa de, pelo menos, 30 metros ao longo de vias de ligação regional, vias estruturais e Alamedas marginais dos Córregos, devendo as calçadas lindeiras obedecerem às respectivas regras destas vias;

III – seja implantado jardim linear com no mínimo 2,0 (dois) metros, que acompanhe a divisa, o muro, o alambrado, a grade ou a cerca viva, de frente para as vias circundantes, respeitado o afastamento da divisa

do condomínio, vedada a construção de barreira de altura superior a 3,00(três) metros;

IV – seja efetuada a doação de área externa correspondente a 25% (vinte por cento) da área total do condomínio para uso público, salvo os implantados em lotes ou terrenos de áreas já parceladas onde houve doação de áreas ao uso público, a ser destinada como:

- a) área verde;
- b) Sistema de lazer;
- c) área institucional;
- d) vias públicas externas ao condomínio e no seu entorno.

V – as áreas externas, tratadas no inciso anterior, sejam localizadas preferencialmente nos cruzamentos das vias públicas em caso de empreendimento destinado a constituir dois ou mais condomínios industriais.

§ 1º Das áreas destinadas ao uso público de que trata o Inciso IV deste Artigo, no mínimo 14% (quatorze por cento) delas serão destinadas como áreas verdes, 6% (seis por cento) sistema de lazer e 5% (cinco por cento) áreas institucionais;

§ 2º As áreas reservadas para uso institucional em condomínio, exigidas em conformidade com o Inciso IV deste Artigo e observados os parâmetros legais, poderão ser implantadas em área doada pelo empreendedor à Prefeitura Municipal em outra região da zona urbana desde que haja interesse público e prévia anuência através de Lei Municipal, sempre na proporção de 1 m<sup>2</sup> da área do empreendimento para 1,5 m<sup>2</sup> na área da destinação, deduzindo-se da área externa de doação obrigatória.

§3º Condomínio industrial pode ser aprovado em Zona Industrial (ZI), Marcozona de Expansão Urbana e Macrozona de Uso Industrial do Tiête.

§ 4º Consideram-se espaços e instalações de uso comum dos condôminos, os destinados às passagens e comunicações particulares internas, áreas livres, serviços de infraestrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, bem como os destinados às atividades complementares que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 5º O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns dos condôminos e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º As edificações do condomínio industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de comodidade e condições de instalação constantes desta Lei, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências ambientais.

§ 7º A constituição do condomínio industrial não caracteriza parcelamento de lote ou de gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 8º No condomínio industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços.

§ 9º No caso previsto no § 2º, deste Artigo, as áreas destinadas em outra região da zona urbana deverão constar do Decreto de Aprovação dos Condomínios, sendo vedada sua inclusão como área pública a ser destinada para aprovação de outro empreendimento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA COMPETÊNCIA PARA ORIENTAR E APROVAR O PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 20. As Secretarias responsáveis da Prefeitura Municipal de Pederneiras ficam incumbidas da orientação, expedição de



diretrizes, aprovações prévias e definitivas de parcelamento, uso e ocupação do solo, abertura ou prolongamento de vias públicas, implantação de rede de distribuição de água, de coleta de esgoto e de galerias pluviais, bem como de outras obras de infraestrutura elencadas no Artigo 13 desta Lei, nos padrões de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

§ 1º É proibido o parcelamento do solo, a implantação de condomínios urbanísticos, horizontal de lotes ou de outros empreendimentos previstos nesta Lei, bem como a execução de obras de infraestrutura e a abertura ou prolongamento de vias públicas sem a aprovação e autorização expressa da Prefeitura Municipal de Pederneiras.

§ 2º A aprovação final de parcelamentos ou de condomínios urbanísticos será referendada por Decreto do Poder Executivo.

§ 3º Regulamentação da lei de criação do Grapur - Grupo de análise e aprovação de projetos urbanísticos.

#### **CAPITULO IV DO USO DO SOLO**

Art. 21. Os usos a que se refere esta Lei, permitidos ou proibidos nas diferentes zonas, são classificados e agrupados nas seguintes categorias:

I – Uso Residencial Urbano 1 (UR1);

II – Uso Residencial Urbano 2 (UR2);

III – Uso de Serviço ou Comércio (USC);

IV – Uso Industrial (UInd);

V – Uso Institucional (UI);

VI – Uso Cultural (UC);

VII – Uso Turístico Urbano (UT);

VIII – Uso de Lazer (UL);

IX – Uso Rural (URu);

X – Uso de Turismo Rural (UTRu).

Art. 22. Os usos residenciais urbanos dividem-se em duas categorias, unifamiliar (UR1) ou multifamiliar (UR2):

§ 1º O Uso Residencial Urbano 1 (UR1) compreende edificações unifamiliares, sendo permitida uma única habitação unifamiliar por lote, e o condomínio urbanístico, destinado às unidades unifamiliares, compreendendo apenas uma UR1 por unidade territorial privativa.

§ 2º O Uso Residencial Urbano 2 (UR2) compreende edificações multifamiliares de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas em um único bloco vertical, sendo permitido duas ou mais edificações multifamiliares em um único condomínio, caracterizado como edifício.

Art. 23. Os usos de serviço e comércio (USC) são aqueles destinados à comercialização de produtos e serviços e subdividem-se em três categorias, segundo o seu direcionamento e o seu porte:

§ 1º O USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) abrange as atividades de serviço ou de venda ao consumidor exclusivamente varejista de produtos relacionados ao consumo residencial em unidades edilícias com área construída de até 200 m<sup>2</sup>.

§ 2º O USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte) abrange as atividades de prestação de serviço ou de venda varejista e pequeno atacadista de produtos diversos em unidades edilícias com área construída acima de 200m<sup>2</sup> até 700 m<sup>2</sup> de área construída.

§ 3º O USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte) abrange os estabelecimentos destinados a vendas atacadistas e varejistas em edificações de dimensão superior a 700 m<sup>2</sup> de área construída que exijam padrões viários especiais, de acordo com as normas de Pólos Geradores de Tráfego da Prefeitura Municipal;

Art. 24. Os usos industriais (UInd) abrangem os estabelecimentos e instalações destinados à realização de processos de transformação, beneficiamento, montagem ou acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, subdividindo-se em três subcategorias segundo o seu porte:

§ 1º O UInd-micro (Uso Industrial de Microempresa) abrange as atividades industriais não incômodas que se adequem aos padrões das zonas em que se situam no que diz respeito às características de tráfego, de níveis de ruído, conforme Lei Específica – *Parâmetros de Ruído*, de vibrações e de poluição ambiental em unidades edilícias com área construída de até 180 m<sup>2</sup>.

§ 2º O UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) abrange as atividades industriais não incômodas que se adequem aos padrões das zonas em que se situam no que diz respeito às características de tráfego, de níveis de ruído, conforme Lei Específica – *Parâmetros de Ruído*, de vibrações e de poluição ambiental em unidades edilícias industriais com área construída acima de 180m<sup>2</sup> até 300 m<sup>2</sup>.

§ 3º O UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte) abrange as atividades industriais que proporcionam pequeno nível de incômodo com baixo nível de risco à saúde, à segurança, ao bem estar público e ao meio ambiente em relação às características de tráfego, nível de ruído, de acordo com a zona em que se situam, vibrações e de poluição ambiental em unidades edilícias de médio porte acima de 300m<sup>2</sup> até 750m<sup>2</sup> de área construída.

§ 4º O UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte) abrange as indústrias cujo funcionamento apresente médio ou alto risco à saúde, à segurança, ao bem estar do público e ao meio ambiente de acordo com a zona em que se situam em unidades edilícias industriais com área construída acima de 750 m<sup>2</sup> e/ou que exija o cumprimento de padrões viários especiais, de acordo

com as normas de Pólos Geradores de Tráfego da Prefeitura Municipal.

Art. 25. Os usos institucionais (UI) são aqueles destinados a atividades sociais de interesse coletivo e à prestação de serviços públicos:

I - equipamentos sociais: tais como, escolas, creches, universidades, postos de saúde, hospitais, centros esportivos e similares;

II - equipamentos de infraestrutura urbana de utilidade pública e interesse coletivo, tais como estações de tratamento de esgotos, de água, galpões de reciclagem, aterro sanitário, viveiro de mudas, atividades da administração pública, direta e indireta (secretarias e administrações regionais).

Art. 26. Os demais usos urbanos são agrupados em UC (Uso Cultural), UT (Uso Turístico Urbano) e UL (Uso de Lazer):

§ 1º Os UC (Usos Culturais) abrangem as atividades de caráter cultural destinadas ao uso público e subdividem-se nos seguintes portes:

I – O UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações com até 200<sup>2</sup> de área construída;

II - O UCm (Uso Cultural de Médio Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações acima de 200m<sup>2</sup> até 700m<sup>2</sup> de área construída;

III – O UCg (Uso Cultural de Grande Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações acima de 700m<sup>2</sup> de área construída.

§ 2º Os UT (Usos Turísticos urbanos) são aqueles destinados ao turismo e à hospedaria, e subdividem-se nos seguintes portes:

I – O UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte)

abrange as atividades realizadas em edificações com até 200m<sup>2</sup> de área construída;

II – O UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) abrange as atividades realizadas em edificações acima de 200m<sup>2</sup> até 700m<sup>2</sup> de área construída;

III – O UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) abrange as atividades realizadas em edificações acima de 700m<sup>2</sup> de área construída.

§ 3º Os UL (Usos de Lazer) abrangem a utilização de parques, áreas de lazer e áreas verdes, incluindo as oriundas de parcelamento do solo em porcentagem mínima de 10% da gleba.

Art. 27. Os usos rurais dividem-se em duas subcategorias: URu (Uso Rural) e UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 1º O URu (Uso Rural) abrange as atividades de produção de alimentos e outras conexas, ambientalmente sustentáveis, inclusive com utilização controlada de agrotóxicos, admitidas as atividades residenciais de apoio ao rural, de chácaras de recreio, de educação ambiental, comércios e serviços de pequeno porte, assim como atividades de artesanato e preservação da cultura local.

§ 2º O UTRu (Uso de Turismo Rural) abrange as atividades voltadas ao turismo com hospedagem, à utilização de estações e equipamentos de uso turístico rural, ecológico e lazer, permitida a atividade residencial de apoio ao uso predominante.

## **TÍTULO II DO MACROZONEAMENTO**

Art. 28. O território municipal fica dividido em uma macrozona conforme *Mapa de Macrozoneamento*:

I – Macrozona Rural e Ambiental;

II – Macrozona de Uso Industrial do Tietê;

III – Macrozona de Uso Turístico do Tietê;

IV – Macrozona de Consolidação Urbana;

V – Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 29. O Zoneamento das Macrozonas de Consolidação e de Expansão Urbana será tratado de forma diferenciada dada suas peculiaridades relativas à ocupação urbana do solo.

Art. 30. O Poder Público Municipal poderá, através de Lei Complementar e obedecido os critérios específicos desta Lei, instituir áreas de reconexão ambiental.

§ 1º Poderão ser instituídas áreas de reconexão ambiental e reconexão ambiental de interesse social desde que, além de cumpridos os requisitos específicos desta categoria, sejam instituídos em áreas limítrofes com a Macrozona de Consolidação Urbana e nas Macrozonas conforme Art. 80 desta lei.

§ 2º Os usos e parâmetros urbanísticos das áreas de reconexão ambiental e de reconexão ambiental de interesse social prevalecerão em relação aos das Macrozonas em que forem instituídas.

Art. 31. Os Distritos de Guaianás, Santelmo e Vanglória são extensões da Macrozona de Consolidação Urbana, aplicando-se suas disposições de Zoneamento.

### **TÍTULO III DO ZONEAMENTO**

#### **CÁPITULO I DA MACROZONA RURAL E AMBIENTAL**

Art. 32. A Macrozona Rural e Ambiental destina-se ao uso rural, à preservação e à recuperação ambiental.

§ 1º Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona são classificados em:

I - URu (Uso Rural);

II - UTRu (Uso de Turismo Rural);

III - UI (Uso Institucional).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona, (exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP)) são classificados em:

I - USC (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte) somente junto às vias estruturais;

II - UInd (Uso Industrial de Microempresa, Uso Industrial de Pequeno, Médio e Grande Porte) para usos agro-industriais, entretanto ao longo das rodovias estaduais e estradas municipais (pavimentadas) serão permitidas instalações de outros usos industriais, em ambos os casos exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP);

III - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

IV - UL (Uso de Lazer) com exigência de apresentação de Estudo de Impacto Ambiental.

§ 3º São vedados os seguintes usos nessa Macrozona:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1) e UR2 (Uso Residencial Urbano 2), sendo permitido apenas o uso residencial da categoria rural;

II - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

III - UCg (Uso cultural de Grande Porte);

IV - UT (Uso Turístico urbano).

§ 4º A dimensão mínima de gleba ou lote nesta Macrozona corresponde a 20.000m<sup>2</sup>, vedada qualquer modalidade de parcelamento do solo da qual resulte área de terreno de dimensão inferior.

§ 5º O Poder Executivo fica autorizado, através de Lei Complementar de sua iniciativa que delimite a área a expandir do perímetro urbano além das áreas limítrofes ao perímetro urbano (com audiência pública, aprovação do Conselho da Cidade e Grapur), para implantação de empreendimentos de condomínios de lotes para uso residencial, como chácaras de recreio, com lote mínimo de 2.000 metros quadrados, taxa de permeabilidade de 0,55, taxa de ocupação de 0,4, coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 1,0, gabarito máximo de 2 pavimentos e recuos: laterais de 2,00 metros, frontal de 3,00 metros e aos fundos de 2,00 metros; e conforme Art. 80, parágrafos 1º, 2º e 3º.

Art. 33. A faixa de Área de Proteção Permanente (APP) dos corpos hídricos da Macrozona Rural e Ambiental deverá ter uma metragem mínima, conforme Código Florestal vigente.

Parágrafo único. Nos parcelamentos de solo nesta situação a área verde deverá estar disposta de forma contígua à APP



constituindo, em seu conjunto, uma faixa de largura mínima conforme Código Florestal vigente.

## **CAPÍTULO II DA MACROZONA DE USO INDUSTRIAL DO TIETÊ**

Art. 34. A Macrozona de Uso Industrial Tiete destina-se ao uso industrial e de serviços de grande porte com baixo impacto ambiental.

§ 1º Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona com exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP) são classificados em:

I - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte).

III - UI (Uso Institucional);

§ 2º Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona com exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial de Microempresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

IV - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

V - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio

Porte);

VI - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

VII - UL (Uso de Lazer);

Porte).  
VIII - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande

§ 3º São vedados os seguintes usos nesta Macrozona:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - URu (Uso Rural);

III - UTRu (Uso de Turismo Rural);

IV - UT (Uso Turístico urbano).

§ 4º A ocupação nesta Macrozona somente será permitida desde que sejam cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 5.000,00m<sup>2</sup>

II – recuo frontal mínimo de 10,00m;

III - recuo de fundo mínimo de 5,00m;

do terreno;  
IV - recuos laterais mínimos de 5,00m em cada lado

V – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,3.

VI – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,5.

de 1,0.  
VII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm)

VIII – gabarito permitido de 4 pavimentos, ou altura máxima 12 metros.

### **CAPÍTULO III DA MACROZONA DE USO TURÍSTICO DO TIETÊ**

Art. 35. A Macrozona de Uso Turístico do Tietê destina-se aos usos e às infraestruturas adequadas para o turismo e o lazer com baixo impacto ambiental.

§ 1º Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona são classificados em:

- I - UInd-micro (Uso Industrial de Microempresa);
- II - UI (Uso Institucional);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- V – UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- VI - UL (Uso de Lazer);
- VII - UCp (Uso cultural de Pequeno Porte);
- VIII - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- IX - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- X - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona, com exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) são classificados em:

I - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

II - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

III - UTg (Uso Turístico Urbano de Grande Porte) ;

IV – UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

V - UTRu (Uso de Turismo Rural);

VI - URu (Uso Rural).

§ 3º São vedados os seguintes usos nessa Macrozona:

I - UInd (Uso Industrial de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 4º A ocupação nesta Macrozona somente será permitida desde que sejam cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 1.000,00m<sup>2</sup>

II – recuo frontal mínimo de 5,00m;

III – Recuos laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual; exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos, serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL=H/10+2,00$ , onde RL corresponde ao recuo lateral(1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

IV – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,3;

V – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,65;

VI – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,0;

VII – gabarito ou altura máxima permitido de 6 pavimentos (18 metros).

#### **CAPÍTULO IV e V DAS MACROZONAS DE CONSOLIDAÇÃO E EXPANSÃO URBANA**

Art. 36. As Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana destinam-se à consolidação de áreas urbanizadas e à sua expansão ordenada, que se subdividem em zonas de usos e zonas especiais, conforme delimitadas no **Anexo 1- Mapa de Zoneamento**, sendo os usos permitidos e os vedados na respectivas zonas especificados nos artigos seguintes desta Lei.:

I - reserva de ambiente natural associada a um programa de atividades sugerido pelo conselho de meio ambiente;

II - conjunto de equipamentos e serviços essenciais, articulados por uma estrutura urbana mínima, formada por ruas projetadas ou redesenhadas, com acessibilidade universal e conectada aos sistemas de espaços livres;

III - equipamentos públicos destinados ao atendimento da saúde, educação, cultura, lazer, segurança e integração social.

§ 1º As zonas de uso são destinadas a tipos específicos de uso predominante, conforme o **Anexo 1 - Mapa de Zoneamento**, parte integrante desta Lei para os fins e efeitos de direito, conforme a seguinte tipologia:

I - ZI – Zona industrial;

II - ZSEC – Zona de serviços e comércio;

III - ZM-1 - Zona Mista 1;

IV - ZM-2 - Zona Mista 2;

V - ZER - Zona exclusivamente residencial

VI - ZCHAC-1 – Zona de chácaras residenciais 1;

§ 2º As zonas especiais de uso são porções do território municipal, com diferentes características ou destinação específica, sujeitas as normas especiais de parcelamento, edificação, uso, e ocupação do solo, conforme o **Anexo - Mapa de Zoneamento**, assim discriminadas:

I – ZEIS -1 – Zonas Especiais de Interesse Social 1;

II – ZEIS - 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 2;

III – ZEIC – Zona Especial de Interesse Cultural ;

IV – ZEIT – Zona Especial de Interesse Turístico ;

V – ZCH – Zona Especial Centro Histórico;

VI – ZPU – Zona Especial de Parques Urbanos;

## **Seção I**

### **Das Zonas de Uso Predominante e Zonas Especiais**

#### **Subseção I**

#### **Das zonas de uso predominante**

Art. 37. A **Zona Industrial (ZI)** destina-se ao uso predominante industrial, de comércio e serviços de médio e grande porte.

em: § 1º Os usos predominantes em ZI são classificados

- I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);
- II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);
- III - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- IV - USCg (Uso de Comércio e Serviços de Grande Porte);
- V - UI (Uso Institucional).

§ 2º São usos não predominantes em ZI, permitidos:

- I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa);
- II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - UR2 (Uso Residencial Urbano 2) (com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança);
- V - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VI - UT (Uso Turístico Urbano de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VII - UL (Uso de Lazer).

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZI:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - URu (Uso Rural);

III - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 500m<sup>2</sup>, com testada mínima de 12,0m;

II – recuo frontal mínimo de 5,00m;

III – recuos laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código sanitário estadual, exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL=H/10+2,00$ , onde RL corresponde ao recuo de(1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação; e se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, ficam dispensados de recuos laterais;

IV – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,10;

V – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;

VI – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VII – altura ou gabarito máximo de 6 pavimentos.

Art. 38. A **Zona de Serviços e Comércio (ZSEC)** destina-se ao uso predominante de serviços e comércio de pequeno e médio porte.



em: § 1º Os usos permitidos em ZSEC são classificados

I - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

II - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);

III - UI (Uso Institucional);

IV – UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

V – UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZSEC:  
(com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança);

I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte) somente junto às vias estruturais

IV - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais;

V - UL (Uso de Lazer) acima de 10.000m<sup>2</sup> somente junto às vias estruturais;

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

VIII - UCg (Uso Cultural de Grande Porte) somente

junto às vias estruturais;

IX - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

X - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

XI - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte)  
somente junto às vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZSEC:

I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);

III - URu (Uso Rural);

IV - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 250,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 10,00m; para novos empreendimentos.

II – recuo frontal mínimo de 5,00m, para novos empreendimentos.

III – recuos laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código sanitário estadual, exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL = H/10 + 2,00$ , onde RL corresponde ao recuo de (1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação; se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, ficam dispensados de recuos laterais nos 2 primeiros pavimentos;

IV – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,10;

V – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;

VI – coeficiente de aproveitamento básico (CAb) de 2,0 e coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) 4,0;

VII – altura ou gabarito de 10 pavimentos, a partir de 11 até 16 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e consulta à população da área diretamente afetada.

Art. 39. A **Zona Exclusivamente Residencial (ZER)** destina-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade.

§ 1º Os usos permitidos em (ZER) são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UI (Uso Institucional).

§ 2º UL (Uso de Lazer) somente junto às vias estruturais.;

I - UL (Uso de Lazer) somente junto às vias estruturais.

II – USC (Uso de Serviço e Comércio de Pequeno Porte); somente junto às vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em (ZER):

I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

II – USCm (Uso de Serviço e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte);

III - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);

IV - UT (Uso Turístico urbano de Pequeno, Médio e Grande Porte);

V - URu (Uso Rural);

VI - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 300,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 12,0m; para novos empreendimentos.

II – Recuos frontais, laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual.

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,80;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;

VI – altura ou gabarito máximo de 2 pavimentos.

Art. 40. A **Zona Mista 1** (ZM-1) destina-se ao uso residencial/misto (serviço e comércio) de modo predominante.

§ 1º Os usos residenciais predominantes permitidos em ZM-1 são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - UI (Uso Institucional).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZM-1:  
(com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança);

- I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa)
- II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) somente junto às vias estruturais;
- III - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- IV - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- VI - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- VII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- VIII - UL (Uso de Lazer) somente junto às vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZM-1:

- I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);
- II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);

- Porte);
- III - USCg (Uso de Serviços e Comercial de Grande Porte);
  - IV - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
  - V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
  - VI - URu (Uso Rural);
  - VII - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 180,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 9,0m; para novos empreendimentos.

II – Recuos frontais laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual, exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL = H/10 + 2,00$ , onde RL corresponde ao recuo de (1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1, salvo para lotes abaixo de 180m<sup>2</sup>, destinados ao UR1, onde a taxa de permeabilidade passa a ser 0,05;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8, salvo para lotes de até 180m<sup>2</sup>, destinados ao UR1, onde a taxa de ocupação passa a ser de 0,9;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VI – altura ou gabarito de 6 pavimentos, a partir de 7 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta popular da área diretamente afetada.

Art. 41. A **Zona Mista 2 (ZM-2)** destina-se ao uso residencial/misto (serviço e comércio) de modo predominante.

§ 1º Os usos residenciais predominantes permitidos em ZM-2 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - UI (Uso Institucional).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZM-2: (com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança);

- I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa)
- II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) somente junto às vias estruturais;
- III - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- IV - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- VI - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- VII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

estruturais.

VIII - UL (Uso de Lazer) somente junto às vias

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZM-2:

I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);

III - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

IV - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

VI - URu (Uso Rural);

VII - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 250,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 10,0m; para novos empreendimentos.

II – Recuos frontais laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual, exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL = H/10 + 2,00$ , onde RL corresponde ao recuo de (1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,15

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,80

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de



2,0;

VI – altura ou gabarito de 4 pavimentos, a partir de 5 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta popular da área diretamente afetada.

Art. 42. A **Zona de Chácaras -1** (ZCHAC-1) destina-se ao uso predominantemente residencial de baixa densidade.

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZCHAC-1 são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UI (Uso Institucional).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZCHAC-1, são classificados em:

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

V - UL (Uso de Lazer) acima somente junto às vias estruturais;

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZCHAC-1:

I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

II - UInd (Usos Industriais de Microempresa, Pequeno, Médio e Grande Porte);

III - USCg ( Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

IV - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

V – UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

VIII - URu (Uso Rural);

IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 1.000,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 20m; para novos empreendimentos.

II – recuo frontal mínimo de 5,00m; para novos empreendimentos.

III – Recuos laterais e de fundos mínimos, conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual.

IV – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,3;

V – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,65;

VI - coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;

VII – altura ou gabarito máximo permitido de 3

pavimentos.

§ 5º As ruas, calçadas e áreas de circulação em geral deverão ser pavimentadas com pisos drenantes, sendo vedado o lançamento de água pluvial diretamente nos cursos d'água.

§ 6º Fica a cargo do poder público a exigência de reuso de águas pluviais e sua destinação.

## **Subseção II Das zonas especiais de uso**

Art. 43. As **Zonas Especiais de Interesse Social 1** (ZEIS-1) destinam-se à requalificação urbana de áreas consolidadas.

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZEIS-1 são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - UI (Uso Institucional).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZEIS-1, (com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança) são classificados em:

I - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

II - UInd-micro (Uso Industrial de Microempresa);

III - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

IV - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

V - UL (Uso Lazer) somente junto a vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZEIS-1:

I - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

II - UInd-m (Usos Industriais de Médio Porte);

III - UInd-g (Usos Industriais de Grande Porte);

IV - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

VI - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

VII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VIII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

IX - URu (Uso Rural);

X - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 160,00 m<sup>2</sup>; com testada mínima de 8,00m, respeitados os direitos anteriormente adquiridos quanto a dimensões inferiores, resultantes de desdobros mínimos já efetuados, previstos na legislação federal do uso do solo;

II – recuos: frontal, de fundos e laterais mínimos, conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual, exceto nos casos em que a edificação tiver 4 pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL=H/10+2,00$ , onde RL corresponde ao recuo de (1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,05, salvo para os lotes destinados ao UR1, que optarem por utilizar calçada com piso drenante, onde a taxa de permeabilidade passa a ser 0,0;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,9;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VI – altura ou gabarito máximo de até 4 pavimentos.

Art. 44. As **Zonas Especiais de Interesse Social 2** (ZEIS-2) destinam-se a implantação de novos projetos de habitação de interesse social.

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZEIS-2:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - UI (Uso Institucional).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZEIS-2, (com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança) são classificados em:

I - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

II - UInd-micro (Uso Industrial de Microempresa);

III - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

IV - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

V - UL (Uso de Lazer) somente junto às vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZEIS-2:

I - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

II - UInd-m (Usos Industriais de Médio Porte);

III - UInd-g (Usos Industriais de Grande Porte);

IV - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

VI - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

VII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VIII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

IX - URu (Uso Rural);

X - e UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona

desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 160,00 m<sup>2</sup>, com testada mínima de 8,00 m;

II – recuos: frontal, de fundos e laterais mínimos, conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual; exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL = H/10 + 2,00$ , onde RL corresponde ao recuo lateral (1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,05;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,9;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VI – altura ou gabarito máximo de até 5 pavimentos.

**Art. 45. A Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC) destina-se ao desenvolvimento de atividades culturais e institucionais:**

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZEIC são classificados em:

I - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZEIC, (com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança) são classificados em:

I - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

II - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

III -UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

IV - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

V - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VI - UL (Uso de Lazer) acima de 10.000m<sup>2</sup> somente junto às vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZEIC:

I - UInd (Usos Industriais de Microempresa, Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

III - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

IV - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

V - URu (Uso Rural);

VI - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º É proibido o parcelamento do solo em ZEIC.

§ 5º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos, (TO – TP- CAM) a serem definidos conforme projeto elaborado pelo poder público.



I - A altura ou gabarito máximo de edificação em ZEIC é de até 4 pavimentos.

Art. 46. A **Zona Especial de Interesse Turístico** (ZEIT) destina-se ao desenvolvimento de atividades voltadas ao turismo de negócios:

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZEIT são classificados em:

I - UT (Uso Turístico urbano de Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USC (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte);

III - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZEIT, são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial de Microempresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

IV - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança;

V - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);

VI - UL (Uso de Lazer) em lotes ou glebas de

dimensão superior a 10.000m<sup>2</sup> somente junto às vias estruturais.

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZEIT :

I - UR1 (Uso Residencial 1);

II - UR2 (Uso Residencial 2);

III - URu (Uso Rural);

IV - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 1.500,00m<sup>2</sup>;

II – recuo frontal mínimo de 5,00m;

III – recuos: de fundos e laterais mínimos, conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual, exceto nos casos em que a edificação tiver 4 ou mais pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL = H/10 + 2,00$ , onde RL corresponde ao recuo lateral(1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

IV – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,2;

V – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,6;

VI – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VII – altura ou gabarito máximo permitido de 06 pavimentos.

Art. 47. A **Zona Especial Centro Histórico (ZCH)** destina-se à preservação do patrimônio histórico do Município de Pederneiras

conciliada com atividades residenciais, de serviços e comerciais de pequeno e médio porte:

classificados em:

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZCH são

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- III - UI (Uso Institucional);
- IV - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- V - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte).

(com exigência de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança), são classificados em:

- I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- II - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- III - USCm (Uso de Serviço e Comércio de Médio Porte);
- IV - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- VI - UL (Uso de Lazer) somente em lotes ou glebas de até 2.000m<sup>2</sup>;

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZCH:

I - UInd (Uso Industrial de Microempresa, Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

III - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);

IV - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

VI - URu (Uso Rural);

VII - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 180,00m<sup>2</sup>;

II – recuo frontal mínimo deverá preservar o tecido histórico das edificações, e será da seguinte forma:

a) se houver edificação no lote, o recuo frontal deve seguir o recuo existente;

b) se não houver edificação no lote, o recuo deve obedecer ao recuo dos lotes laterais confrontantes. Se houver variação nos recuos, é facultado ao proprietário o qual será obedecido.

c) recuos laterais e fundos: nos casos em que a edificação tiver 4 pavimentos serão calculados conforme a seguinte fórmula matemática:  $RL = H/10 + 2,00$ , onde RL corresponde ao recuo de (1,50m) e H é a diferença de nível do teto do pavimento mais alto ao piso do pavimento mais baixo da edificação.

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,85;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VI - Coeficiente de Aproveitamento Transferível (CA trans) é igual ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) não utilizado, limitado ao máximo de 1,0, salvo para os imóveis integrantes do patrimônio histórico, artístico e cultural da União, do Estado de São Paulo ou do Município de Pederneiras;

VII – altura máxima de 15m e gabarito máximo permitido de 4 pavimentos.

§ 5º As áreas edificadas destinadas a estacionamento de veículos automotores ficam excluídas do cálculo de coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 48. A **Zona Especial de Parques Urbanos** (ZPU) destina-se a abrigar 04 parques da área urbana municipal (Parque Ecológico, do Córrego da Água do Monjolo, do Ribeirão Pederneiras, do Ribeirão da Água Limpa no Distrito de Santelmo).

§ 1º Os usos predominantes permitidos em ZPU são classificados em:

I - UL (Uso de Lazer);

II - UI (Uso Institucional);

III - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte).

§ 2º Os usos não predominantes permitidos em ZPU, com exigência de apresentação de prévio RAP (Relatório Ambiental Preliminar) são classificados em:

I - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);  
II - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);  
III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV – UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º São vedados os seguintes usos em ZPU:

I - UInd (Uso Industrial de Microempresa, Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - US Cm (Uso de Serviços e Comércio de Médio);

III - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

IV - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

V - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VII – UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

VIII- URu (Uso Rural);

IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º É proibido o parcelamento do solo em ZPU.

§ 5º Os parques urbanos, previstos neste Artigo, instituídos às margens de corpos hídricos, serão implantados da seguinte forma:

I - Nas áreas ainda não parceladas, na data de publicação desta Lei, serão reservados 30 (trinta) metros de cada lado do curso d'água (além do mínimo exigido pelo Código Florestal vigente) e 50 (cinquenta) metros de raio no entorno das nascentes, para preservação e restauração da mata ciliar;

II - Nas áreas já parceladas e ocupadas serão respeitados os parcelamentos realizados.

### **Subseção III Das Disposições Gerais**

Art. 49. Todos os usos não predominantes permitidos nesta lei, somente serão autorizados se obedecidas às condições indicadas nos Artigos específicos de cada Zona de Uso ou Zona Especial, desta Lei: estar localizado em lote com frente para via pública; elaborar e apresentar à Prefeitura o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e/ou Relatório Ambiental Preliminar - RAP, conforme o caso; o uso rural é permitido na ZEIT, desde que seja para subsistência; o uso industrial em Macrozonas Rurais é permitido apenas se apresentar o caráter de agroindústria ou a ela ligados de qualquer forma; entretanto ao longo das rodovias estaduais e estradas municipais (pavimentadas) sendo permitido a instalação de outros usos industriais, conforme art. 32.

Parágrafo único. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou de Relatório Ambiental Preliminar - RAP deve atender aos requisitos mínimos constantes do **Anexo II – Requisitos mínimos para elaboração de RAP e EIV**.

Art. 50. É permitida a edificação de pavimentos subterrâneos desde que contemplado e autorizado na aprovação do projeto arquitetônico do imóvel.

§1º Os pavimentos edificados abaixo do nível do solo, destinados exclusivamente a garagem de veículos, estão desobrigados da exigência de recuos.

§ 2º Os imóveis que edificarem abaixo do nível do solo deverão instalar sistema de reaproveitamento de águas pluviais.

Art. 51. Para efeitos desta Lei, quando houver necessidade de consulta à população, considera-se área diretamente afetada para consulta:

I - para edificações acima da altura ou gabarito e do coeficiente básico: os imóveis destinados ao Uso Residencial Urbano 1, salvo os edificados em Zona Industrial, compreendidos ou tangenciados por um raio, com marco inicial do centro do imóvel em que está localizado, equivalente a 3 vezes a altura pretendida do empreendimento;

II - para usos não predominantes com condicionantes: as quadras compreendidas ou tangenciadas por um raio de 70m do local onde se encontra o lote.

§ 1º Não havendo imóveis destinados ao UR1, ou estes estiverem localizados em Zona Industrial, nas quadras de que trata este Artigo, os empreendimentos ficam dispensados da exigência.

§2º A consulta popular de que trata este Artigo deverá ser realizada pela Prefeitura Municipal de Pederneiras, mediante requerimento do interessado.

Art. 52. A instalação de usos só poderá ser autorizada se observadas as disposições pertinentes desta Lei e da Lei do Plano Diretor visando assegurar:

I - a preservação das características da zona de uso em que se pretende instalar o uso;

II - a segurança e a fluidez do tráfego na via para a qual faz frente o imóvel.

Art. 53. Qualquer edificação ou lote pode ter usos mistos desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas as características e exigências estabelecidas nesta Lei.



Art. 54. Os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo nas macrozonas, zonas de uso e nas zonas especiais, resguardadas suas exceções, determinam:

- I - lote mínimo;
- II - recuos mínimos de frente, fundo e laterais;
- III - taxa de permeabilidade - TP;
- IV - taxa de ocupação – TO;
- V - coeficiente de aproveitamento – CA;
- VI - número máximo de pavimentos ou altura máxima da edificação.

Parágrafo único. Para efeitos dessa Lei, não se computa para cálculo do Inciso VI, deste Artigo, os pavimentos edificadas abaixo do nível do solo.

## **Seção II Do Solo Criado**

Art. 55. Solo Criado é a permissão do Poder Público ao empreendedor, proprietário ou incorporador de imóvel urbano situado nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSEC) e na Zona Mista 1 (ZM-1) situadas em vias estruturais, de edificar além do Coeficiente de Aproveitamento Básico legalmente fixado, através da outorga onerosa ou da transferência do potencial construtivo.

Parágrafo único. Para a aplicação do solo criado a permissão do Poder Público deverá ser precedida de estudo de impacto de vizinhança e consulta popular da área diretamente afetada, além de respeitados os

requisitos específicos para a área, podendo suspender a outorga onerosa ou transferência do potencial construtivo mediante Decreto de sua autoria em caso de constatar efeitos negativos na infraestrutura, acarretados pela possível utilização do Solo Criado.

Art. 56. É vedada a transferência de potencial construtivo por aquele que o adquiriu de terceiro.

Parágrafo único. A aquisição do Solo Criado poderá ser liberada se o empreendedor, proprietário ou incorporador do imóvel concordar em realizar ou custear obra de infraestrutura, na proporção do impacto e com a finalidade suportar o efeito negativo gerado pelo seu empreendimento.

### **Subseção I** **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 57. Fica instituída aquisição do solo criado na Zona Mista 1 (ZM-1) e na Zona de Serviço e Comércio (ZSEC) situados em vias estruturais, mediante contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal.

§ 1º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo poder executivo, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

§ 2º A outorga onerosa será concedida apenas uma vez para cada empreendimento ou edificação.

Art. 58. A aquisição do solo criado através da outorga onerosa será por meio da compra da área do que se pretende edificar além do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 59. A contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal será de 5% (cinco por cento) do valor de mercado da área a ser edificada além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, calculado com base no valor de mercado da área do imóvel beneficiário, multiplicado pela metragem

total que se pretende adquirir, conforme a seguinte fórmula:

$$VT=ATadq.(VMm^2.0,05)$$

Onde:

VT é o valor total da contraprestação;

Atadq é a área total adquirida;

VMm<sup>2</sup> é o valor de mercado do metro quadrado;

§ 1º O valor de mercado do metro quadrado da área deve ser apurado através de Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, criada pelo Poder Público Municipal, através de instrumento específico.

§ 2º O valor da contrapartida para pagamentos relativos à outorga onerosa será estabelecido por meio de instrumento próprio, que fará parte integrante do “Habite-se”.

§ 3º Em caso de discrepância entre a área objeto da outorga onerosa apresentada no projeto de aprovação e a área efetivamente edificada além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, será cobrada multa de quatro vezes o valor da outorga, relativa à diferença das áreas.

Art. 60. Os valores arrecadados através da outorga onerosa serão destinados ao Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana.

## **Subseção II**

### **Da Transferência do Potencial Construtivo**

Art. 61. Fica instituída a transferência do potencial construtivo referente ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível (CAtrans) dos imóveis da Zona Especial Centro Histórico (ZCH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, do Município, que estão ou não

situados nessa zona.

§ 1º A concessão da transferência do potencial construtivo poderá ser negada pelo poder executivo, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

§ 2º O imóvel preservável objeto da transferência do potencial construtivo deverá ser restaurado.

§ 3º Ocorrendo a transferência do potencial construtivo, o proprietário do imóvel cedente deverá recolher 5% (cinco por cento) do valor da transferência aos cofres públicos.

§ 4º Para a transferência do potencial construtivo será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Transferível não utilizado para edificação do imóvel situado na Zona Especial Centro Histórico (ZCH), onde o Coeficiente de Aproveitamento Transferível é de no Máximo 1,0, salvo para os imóveis integrantes do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural tombados do Município de Pederneiras, pelo Estado de São Paulo ou pela União, cujo ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível é atribuído o valor de 2,5, podendo ser transferida a totalidade desse valor, independente do Coeficiente de Aproveitamento já utilizado pelo imóvel.

I - Para os imóveis integrantes do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural do Município de Pederneiras, pelo Estado de São Paulo ou pela União:

$$AT_{trans} = (CA_{trans} \cdot AT_{terreno}) \cdot FI$$

Onde:

AT<sub>trans</sub> é a área total transferível;

CA<sub>trans</sub> é o coeficiente de aproveitamento transferível, que para esta situação é igual a 2,5;

AT<sub>terreno</sub> é a área total do terreno do imóvel cedente;

FI é o fator de incentivo para patrimônio histórico que é de 1,3.

II - Para os demais imóveis situados nas ZCH:

a) para  $CAut < 1$  ou  $CAut = 1$

$$ATtrans = (CAtrans \cdot ATterreno) \cdot FI$$

Onde:

CAut é o coeficiente de aproveitamento utilizado;

ATtrans é a área total transferível;

CAtrans é o coeficiente de aproveitamento transferível, que para esta situação é igual a 1,0;

ATterreno é a área total do terreno do imóvel cedente;

FI é o fator de incentivo para patrimônio histórico que é de 1,2;

b) para  $CAut > 1$

$$ATtrans = ((CAtrans - (CAut - 1)) \cdot ATterreno) \cdot FI$$

Onde:

CAut é o coeficiente de aproveitamento utilizado;

ATtrans é a área total transferível;

CAtrans é o coeficiente de aproveitamento transferível, que para esta situação é igual a 1,0;

ATterreno é a área total do terreno do imóvel cedente;

FI é o fator de incentivo para patrimônio histórico que é de 1,2.

§ 5º Ao imóvel preservável como patrimônio histórico que transferir parcial ou totalmente seu potencial construtivo será vedado:

I - ser desenquadrado da categoria em que se encontra;

II - sofrer alterações em sua volumetria;

III - realizar novas edificações no mesmo terreno em que está edificado o imóvel tombado.

§ 6º O potencial construtivo não utilizado poderá ser transferido uma única vez, sendo permitido o fracionamento e a transferência parcial, onde a quantidade transferida será abatida da área total transferível do imóvel em questão.

§ 7º Uma vez transferido o potencial construtivo o imóvel não poderá utilizar o Coeficiente de Aproveitamento objeto da transferência, salvo no caso de transferência parcial, onde o imóvel poderá utilizar a quantidade não transferida.

Art. 62. A transferência do potencial construtivo deverá ser feita, no momento da aprovação do projeto arquitetônico do imóvel que irá adquirir o solo criado, através de requerimento à Prefeitura Municipal de Pederneiras, assinado pelo proprietário do imóvel cedente e pelo proprietário, empreendedor ou incorporador do imóvel beneficiário onde deverão constar os seguintes documentos:

I - Certidão de matrícula atualizada do imóvel cedente;

II - Certidão de matrícula do imóvel beneficiário, acompanhada de contrato de promessa de compra e venda em caráter irrevogável, em caso de requerimento em nome do empreendedor ou do incorporador;

III - Contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda do solo criado entre o imóvel cedente e o imóvel beneficiário;

IV - Projeto de restauração do imóvel cedente, no caso deste integrar o Patrimônio Histórico Artístico e Cultural do Município de Pederneiras, pelo Estado de São Paulo ou pela União.

Art. 63. A Prefeitura Municipal de Pederneiras, após a análise dos documentos apresentados, se cumpridas todas as exigências,

declarará o imóvel cedente e o imóvel beneficiário aptos a realizar a transferência, ficando a aprovação sujeita ao recolhimento do percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da venda do solo criado.

§ 1º Ocorrendo a hipótese de identidade de proprietário entre os imóveis, cedente e beneficiário, ao valor do metro quadrado transferido, para efeitos de recolhimento do percentual de que trata esse Artigo, será calculado com base no valor de mercado de mercado praticado nas transferências de potencial construtivo através de Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, criada pelo Poder Público Municipal, através de instrumento específico.

§ 2º Os valores arrecadados através da Transferência do Potencial Construtivo serão destinados ao Fundo de Conservação do Centro Histórico do Município de Pederneiras.

§ 3º Quando da emissão do “Habite-se” serão confrontados os dados relativos à transferência do potencial construtivo com a construção efetivamente realizada, e no caso de constatada discrepância será cobrada multa equivalente a duas vezes o valor da transferência do potencial construtivo do imóvel relativa a área discrepante.

Art. 64. Aprovada a transferência do potencial construtivo essa será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente, à margem da matrícula do imóvel cedente e do imóvel beneficiário.

### **Seção III**

#### **Dos Parâmetros para Destinação de Vagas para Estacionamento e de Comodidade Urbanística e Ambiental na Zona Urbana do Município**

##### **Subseção I**

##### **Dos parâmetros para destinação de vagas para estacionamento**

Art. 65. A destinação de vagas (Novas Construções)

para estacionamento de veículos automotores para atividades urbanas tornam-se facultativas e poderá ser aplicada se o poder público (através das secretarias responsáveis) achar conveniente dependendo do tipo de empreendimento, exceto nos usos de grande porte, onde serão obrigatórias e seguirão os parâmetros associados aos usos conforme o *Zoneamento*.

§ 1º Para o uso residencial, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UR1 (Uso Residencial 1) – N.A.(Não Aplica)

II – UR2 (Uso Residencial 2) – 1 vaga para cada 75,00m<sup>2</sup> de área útil da unidade residencial edificada, salvo para unidades de interesse social (ZEIS).

§ 2º Para os usos de serviço e comércio, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – USCp (Usos de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) – N.A.(Não Aplica)

II - USCm (Usos de Serviços e Comércio de Médio Porte) – 1 vaga para cada 100,00m<sup>2</sup>;

III - USCg (Usos de Serviços e Comércio de Grande Porte) – 1 vaga para cada 75,00m<sup>2</sup>.

§ 3º Para os usos industriais, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos por área construída é:

I – Uind-micro (Uso Industrial Microempresa) – N.A.(Não Aplica);

II – UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) – N.A.(Não Aplica);



III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte) – 1 vaga para cada 100,00m<sup>2</sup>;

IV - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte) – 1 vaga para cada 75,00m<sup>2</sup>.

§ 4º Para os usos institucionais, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UI (Uso Institucional) – 1 vaga para cada 100,00m<sup>2</sup>;

§ 5º Para os usos culturais, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte) – N.A.(Não Aplica).

II - UCm (Uso Cultural de Médio Porte) – 1 vaga para cada 100,00m<sup>2</sup>;

III -UCg (Uso Cultural de Grande Porte) – 1 vaga para cada 75,00m<sup>2</sup>;

§ 6º Para os usos de turismo urbano, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte) – N.A.(Não aplica).

II - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) – 1 vaga para cada 100,00m<sup>2</sup>;

III - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) – 1 vaga para cada 75,00m<sup>2</sup>.

**Subseção II**  
**Parâmetros de comodidade urbanística e ambiental na zona urbana do município.**

Art. 66. Considera-se poluição urbano-ambiental a emissão de ruídos, odores, gases, vapores, material particulado, fumaça, vibração, radiação, de efluentes líquidos, a utilização de potência instalada excedente aos limites fixados por lei, com periculosidade, toxicidade, bem como a carga e a descarga de bens e mercadorias que excedam os limites fixados por parâmetros de comodidade, conforme estabelecido nesta lei e complementado em decreto regulamentar.

Parágrafo único. Os parâmetros de comodidade estabelecidos nesta lei e em outras normas administrativas poderão ser modificados por decisão do Conselho Cidade ou por decisão do Conselho Municipal de Meio Ambiente, para incorporar eventuais inovações tecnológicas.

Art. 67. É proibida a emissão de ruídos que, respectivamente nos períodos diurno, vespertino e noturno, excedam os valores constantes em Lei Específica – *Parâmetros de Ruído*, tendo como referência a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 1º Os ruídos emitidos no período diurno e vespertino nas zonas de predominância residencial não podem perturbar as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, que se inicia às 22 horas e termina às 6 horas, nem provocar o despertar ou dificultar o adormecer.

§ 2º Os níveis de desconforto acústico nas zonas de predominância industrial deverão estar situados em limites toleráveis nos períodos diurno, vespertino e noturno, nos termos de Lei Específica, a que se refere este artigo e da norma técnica de avaliação de ruídos NBR 10.151/jun 2000 – Acústica – Avaliação de ruídos em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento da ABNT (Associação Brasileira de Normas

Técnicas), ou outra que vier a sucedê-la.

§ 3º Para avaliação dos níveis de desconforto em virtude da emissão de ruídos, o Poder Executivo adotará a norma técnica de avaliação de ruídos NBR 10.151/jun 2000 – Acústica – Avaliação de ruídos em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outra que vier a sucedê-la.

Art. 68. É proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de suas respectivas áreas.

Parágrafo único. A constatação da percepção de substâncias odoríferas na atmosfera fora dos limites a que se refere este artigo será efetuada por técnicos credenciados pelo órgão ambiental da Prefeitura.

Art. 69. É proibida a emissão de gases, vapores e materiais particulados, resultantes de métodos, processos ou técnicas, em atividades residenciais ou não residenciais, que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.

Art. 70. É proibida a emissão de fumaça resultante da queima de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, bem como o seu ruído, que contrarie os parâmetros e valores constantes de norma técnica da ABNT.

Parágrafo único. O Poder Executivo adotará as normas técnicas da ABNT relativas à emissão de fumaça e de outros efeitos decorrentes da queima de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos para o cumprimento do disposto neste artigo.

Art. 71. É proibida a exposição à radiação proveniente de campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes que não observe as disposições da Resolução ANATEL nº. 303, de 02 de julho de 2002, ou dela decorrente.

Parágrafo único. A instalação de antenas transmissoras de rádio, televisão, telefonia celular e telecomunicações em geral

depende do cumprimento da legislação municipal que lhe seja pertinente.

Art. 72. É proibida a emissão de efluentes líquidos, dentre eles águas servidas, em desconformidade com as normas da legislação ambiental específica ou da ABNT e, em caso de falta destas, com o critério do órgão ambiental municipal, não podendo os efluentes emitidos oferecer riscos à saúde e ao bem estar da população, bem como ocasionar dano ao meio ambiente mediante poluição hídrica.

Parágrafo único. Entende-se por águas servidas aquelas utilizadas para limpeza, que apresentem produtos químicos e dejetos dissolvidos.

Art. 73. É proibido bloquear acessos ou o tráfego de veículos para as atividades de carga e descarga de bens e mercadorias, sendo estas permitidas somente em vias com área destinada ao estacionamento dos veículos.

Parágrafo único. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços com atividades freqüentes de carga e descarga ficam obrigados a solicitar permissão para carga e descarga, podendo o Poder Executivo definir horários específicos para o desenvolvimento destas atividades com o objetivo de minimizar impactos de vizinhança e na circulação de veículos.

Art. 74. Fica proibida a instalação das indústrias classificadas pelo Poder Executivo Municipal como indústrias especiais, pelo seu alto potencial poluidor das águas e do ar ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, que exijam soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

§ 1º Também ficam classificados como indústrias especiais, os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases e/ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases e/ou vapores que possam ser liberados e da microlocalização do estabelecimento industrial.

§ 2º Mediante requerimento ao Conselho Municipal do Meio Ambiente, as atividades classificadas como usos industriais especiais, de que trata o "caput" deste artigo, poderão ser reclassificadas como Uind-micro, Uind-p, Uind-m ou Uind-g.

Art. 75. Os usos residenciais e não residenciais com potencial gerador de tráfego excedente à capacidade das vias de acesso ao imóvel em que se pretende instalá-los são classificados como pólo gerador de tráfego - PGT e sua instalação está sujeita à análise prévia pela Secretaria Municipal de Trânsito e ao cumprimento das exigências feitas pelo Poder Executivo Municipal para superar os problemas decorrentes.

§ 1º São considerados Pólos Geradores de Tráfego os empreendimentos de usos caracterizados como de médio ou grande porte nos termos dessa lei.

§ 2º Os Pólos Geradores de Tráfego estão sujeitos à indicação, pela Secretaria Municipal de Trânsito, da obrigatoriedade de implantação de áreas exclusivas para carga e descarga, embarque e desembarque e pontos de Táxi.

Art. 76. Usos residenciais e não residenciais que por suas características possam acarretar demanda excedente à capacidade da infraestrutura urbana estão sujeitos à análise prévia pelo Conselho da Cidade e ao cumprimento prévio das exigências feitas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 77. Os parâmetros de comodidade estabelecidos nesta lei poderão ser revistos, modificados ou alterados em decorrência de eventuais inovações tecnológicas por decisão da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, referendada pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 78. São proibidos os usos não residenciais que não atenderem aos parâmetros de comodidade ou aos requisitos e condições para instalação definidos nos termos desta Lei, ou que, após análise prévia pelo Poder Executivo, venham a ser considerados como não compatíveis com as referências específicas para cada zona.

Art. 79. A Prefeitura Municipal tem o prazo de 90 dias para submeter empreendimentos à análise e determinar concretamente a proibição ou a adequação de usos aos limites estabelecidos nos artigos desta Subseção II.

## **CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DE RECONEXÃO AMBIENTAL**

Art. 80. Fica autorizado o Poder Executivo, através de Lei Complementar de sua iniciativa, que delimite a área a expandir do perímetro urbano para criação de áreas de reconexão ambiental, localizadas nas Macrozonas Rural e Ambiental, de Expansão Urbana, de Uso Industrial do Tietê e de Uso Turístico do Tietê, que poderão sofrer parcelamento especial, objetivando o uso sustentável do solo, a preservação do meio ambiente, a integração entre a área parcelada e o meio, com ênfase à cidade compacta.

§ 1º As áreas de reconexão ambiental implantadas como condomínios horizontais/urbanísticos deverão seguir as disposições, do capítulo II, do Título II, desta Lei.

§ 2º Nas áreas de reconexão ambientais implantadas como loteamentos na Macrozona Rural e Ambiental a reserva obrigatória de áreas institucionais, exigidas nesta Lei e observados os parâmetros legais, deverão ser doadas 50% das áreas pelo empreendedor à Prefeitura Municipal em outra região da zona urbana, desde que haja interesse público e prévia anuência através de Lei Municipal, deduzindo-se da área de doação obrigatória.

§ 3º Nas áreas de reconexão ambientais instituídas em áreas onde existam mananciais, leitos de rios, córregos, efluentes d'água e áreas de preservação permanente, as áreas verdes do empreendimento deverão ser implantadas em continuidade à mata ciliar e/ou vegetação nativa.

§ 4º Nas áreas de reconexão ambientais implantadas na Macrozona de Expansão urbana serão respeitados os parâmetros de usos da Macrozona de Consolidação Urbana, sempre com ênfase à cidade compacta e sua aprovação será realizada pela secretaria responsável, Conselho da Cidade e

Grapur.

§ 5º Os empreendimentos implantados como área de reconexão ambiental, que não sejam contíguos ao perímetro urbano, poderão ser aprovados como condomínios.

§ 6º As disposições acerca das áreas de reconexão ambiental se aplicam a todos os empreendimentos implantados anteriormente à vigência desta Lei nas Macrozonas Rural e Ambiental, de Uso Industrial do Tietê e de Uso Turístico do Tietê, instituídos como expansão da área urbana, através de lei específica.

Art. 81. O empreendedor realizará as obras de infraestrutura das áreas de reconexão ambiental, previstas no Artigo 13 desta Lei, e as obras para implantação ou adequação de vias de ligação da área com vias principais de acesso já existente ou com o perímetro urbano, sendo vedado ao poder público o custeio e a realização das obras, mesmo que parcialmente.

§ 1º Onde não houver rede de captação de esgoto, o proprietário deverá instalar sistema de tratamento de esgoto ou outro que o equivalha.

§ 2º O empreendedor deverá custear a ligação da rede de água até o empreendimento ou, em optando, a perfuração de poço para o abastecimento de água, com a devida outorga do órgão competente.

§ 3º As vias e calçadas existentes em áreas de reconexão ambiental deverão ser pavimentadas, em sua totalidade, sendo obrigatório a instalação de pisos drenantes nas Macrozonas Rural e Ambiental, de Uso Turístico do Tietê e facultativo na Macrozona de Expansão Urbana.

### **Seção I**

#### **Dos usos e dos parâmetros urbanísticos para a implantação de áreas de reconexão ambiental**

Art. 82. As áreas de reconexão ambiental possuem

usos e parâmetros urbanísticos diferenciados de forma a proporcionar o parcelamento do solo sem causar impacto negativo ao meio ambiente.

§ 1º Os usos permitidos em áreas de reconexão ambiental na Macrozona Rural e Ambiental obedecerão ao Capítulo I do Título II desta Lei:

Parágrafo único. O uso Industrial somente será permitido conforme § 2º, inciso II do Art. 32;

§ 2º Os usos permitidos em áreas de reconexão ambiental na Macrozona de Uso Industrial do Tietê obedecerão ao Capítulo II do Título II desta Lei :

§ 3º Os usos permitidos em áreas de reconexão ambiental na Macrozona de Uso Turístico do Tietê obedecerão ao Capítulo III do Título II desta Lei :

## **Seção II**

### **Das Áreas de Reconexão Ambiental de Interesse Social**

Art. 83. Fica autorizado o Poder Executivo, através de Lei Complementar de sua iniciativa, que delimite a área, a expandir o perímetro urbano para criação de áreas de reconexão ambiental de interesse social desde que sejam áreas limítrofes com a Macrozona de Consolidação Urbana instituídas como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social na faixa de 0 a 3 salários através do Programa Minha Casa Minha Vida, Programa da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDHU) ou Programa que venha a ser instituído pela Prefeitura Municipal de Pederneiras.

§ 1º Às áreas de reconexão ambiental de interesse social aplicam-se os usos e os parâmetros urbanísticos previstos neste Artigo.



§ 2º Os usos permitidos em áreas de reconexão ambiental de interesse social são classificados:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - UL (Uso de Lazer);
- IV - UTRu (Uso de Turismo Rural).
- V - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

§ 3º Os demais usos previstos nessa Lei são proibidos

§ 4º Os usos somente serão permitidos nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo de 160,00 m<sup>2</sup>, com testada mínima de 8,00 m;
- II –Recuos frontais laterais/fundos mínimos conforme Código de Obras do Município/ou Código Sanitário Estadual;
- III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,05;
- IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,9;
- V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;
- VI – altura ou gabarito máximo de até 2 pavimentos;
- VII – instalação de sistema de captação e dissipação de águas pluviais em cada unidade habitacional;

VIII – utilização de piso semipermeável nas vias e calçadas.

§ 5º Fica autorizado o Poder Executivo, através de Lei Complementar de sua iniciativa, que delimite a área, a expandir do perímetro urbano para criação de áreas de reconexão ambiental de interesse social desde que sejam áreas limítrofes com as áreas já Consolidadas dos Distritos de Santelmo, Vanglória e Guaianás, instituídas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

**TÍTULO IV**  
**DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO CENTRO E DO PERÍMETRO**  
**HISTÓRICO E DO FUNDO DE OBRAS SOCIAIS E INFRAESTRUTURA**  
**URBANA**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO PERÍMETRO HISTÓRICOS**

Art. 84. Fica criado o Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico com o objetivo de conservar áreas públicas, realizar obras de infraestrutura e conservar imóveis públicos tombados.

Parágrafo único. O Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico, vinculado à Secretaria responsável, tem gestão autônoma.

Art. 85. O Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico do Município de Pederneiras será composto das receitas proveniente da porcentagem fixada em 5% (cinco por cento) do valor resultante da transferência do potencial construtivo de imóveis situados Zona Especial Centro Histórico (ZCH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, do Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União.

Art. 86. Os recursos do Fundo de Conservação do Centro e do Histórico deverão ser aplicados para as seguintes finalidades:

I - Conservação e adequação das praças públicas, áreas verdes e bens públicos de uso comum compreendidas no centro histórico do Município de Pederneiras;

II - Realização de obras de infraestrutura na área do centro histórico do Município de Perímetro;

III - Conservação de Imóveis Públicos do Município integrante do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural.

Art. 87. A gestão do Fundo de Conservação do Centro Histórico será supervisionada por seu Conselho Diretor, composto da seguinte forma:

I - Secretário de Desenvolvimento Urbano;

II - Representante da Secretaria de Finanças;

III - Representante da Secretaria de Meio Ambiente;

IV - Representante da Secretaria de Cultura;

V - Representante da Secretaria de Educação.

Parágrafo único. Os representantes, dos previstos nos incisos de II a V deste Artigo, serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 88. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual deverão prever as ações a serem realizadas através do Fundo de Conservação do Centro Histórico.

Art. 89. Havendo o esgotamento da transferência do Potencial Construtivo de imóveis situados Zona Especial Centro Histórico (ZCH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, do Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, Projeto de Lei do Executivo

regulamentará as fontes de receita que passarão a compor o Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico.

## **CAPÍTULO II**

### **DO FUNDO DE OBRAS SOCIAIS E INFRAESTRUTURA URBANA**

Art. 90. Fica criado o Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana com objetivo de suprir as necessidades de obras sociais, implantação e conservação de áreas públicas e o déficit de infraestrutura urbana.

Art. 91. Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana será composto das receitas provenientes dos valores arrecadados pelo Município através da outorga onerosa.

Art. 92. Os recursos do Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana deverão ser aplicados no setor em que está situado o imóvel beneficiário, para as seguintes finalidades:

I - Construção de obras sociais, como escolas, postos de saúde e projetos de habitação de interesse social;

II - Implantação, conservação e readequação de praças, áreas verdes, equipamentos públicos destinados ao esporte e ao lazer e demais bens públicos;

Art. 93. Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana será supervisionado por seu Conselho Diretor, composto da seguinte forma:

I - Secretário de Infraestrutura e Obras;

II - Representante da Secretaria de Finanças;

III - Representante da Secretaria de Meio Ambiente;

IV - Representante da Secretaria de Educação;

V - Representante da Secretaria de Saúde;

VI - Representante da Sociedade Civil Organizada

VII - Representante da Câmara Municipal;

Parágrafo único. Os representantes previstos nos incisos de II ao VI deste Artigo, serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 94. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentária e a Lei Orçamentária Anual deverão prever as ações a serem realizadas através Fundas de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana.

## **TÍTULO V**

### **DO LICENCIAMENTO INTEGRADO URBANÍSTICO E AMBIENTAL**

Art. 95. A implantação de qualquer empreendimento, edificação, uso e parcelamento do solo dependem do atendimento de todas as exigências estabelecidas nesta Lei e na Lei Complementar Municipal, que instituiu o Plano Diretor, para a aprovação do respectivo projeto pela autoridade municipal competente para o licenciamento, que o avaliará sob todos os aspectos urbanísticos e ambientais aplicáveis e, ao final, emitirá, em um único ato e instrumento, a licença urbanística e ambiental integrada.

Parágrafo único. A autoridade municipal competente para o licenciamento urbanístico e ambiental deverá motivar a licença sob os aspectos de fato e de direito que a justifiquem, e estabelecer as respectivas condições e compensações que couberem a serem cumpridas pelo empreendedor responsável.

Art. 96. A autoridade municipal competente para o licenciamento urbanístico e ambiental de projeto de parcelamento do solo deverá aprová-lo ou rejeitá-lo, em despacho fundamentado, dentro do prazo de 90 dias contados da data de sua protocolização.

§ 1º Em caso de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as eventuais dificuldades para a realização de avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística e ambiental, necessários ao licenciamento, a autoridade municipal licenciadora, em despacho fundamentado, poderá alterar o prazo a que se refere este artigo por até 180 dias.

§ 2º As exigências de complementação da documentação apresentada serão comunicadas pela autoridade licenciadora ao empreendedor.

§ 3º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 4º O decurso do prazo a que se refere este Artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada não implicará na sua emissão tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

Art. 97. O projeto de parcelamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação das obras de infraestrutura urbana básica e complementar nos termos da Legislação Federal pertinente, sob pena de execução do respectivo instrumento de garantia.

§ 1º À critério da autoridade municipal licenciadora, motivadamente, os parcelamentos poderão ser realizados por etapas, considerando o porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º Na hipótese a que se refere este Artigo, a licença urbanística e ambiental integrada deverá especificar o prazo de execução de cada uma das etapas do empreendimento.

Art. 98. As atividades potencialmente poluidoras, geradoras de tráfego de transporte de grande porte (caminhões grandes e carretas) ou que utilizem recursos naturais serão objeto de Estudo de Impacto Ambiental

(EIA) com a conseqüente elaboração do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) a ser submetido à análise e às exigências da Secretaria de Meio Ambiente para obter Licença de Operação.

Art. 99. É obrigatória a aprovação de projetos urbanísticos específicos para as zonas especiais pelo Conselho da Cidade, Conselho Municipal do Meio Ambiente e pela autoridade municipal competente.

Art. 100. A aprovação de edificação e demais instalações em Macrozonas de uso rural fica dependendo da implantação da infraestrutura de saneamento ambiental para a obtenção da Licença de Operação.

Art. 101. A aprovação de edificação e demais instalações nas Macrozonas de Consolidação e Expansão Urbana depende da implantação de infraestrutura urbana, em conformidade com o Artigo 12, desta Lei, para obtenção de “Habite-se” ou Alvará de Funcionamento.

Art. 102. A apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Relatório Ambiental Prévio (RAP) deverá ser efetuada previamente por ocasião do licenciamento de projetos que impliquem usos ou atividades diferentes dos predominantes na zona, conforme detalhados nesta lei: Quadro de Zoneamento.

## **TÍTULO VI DA IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE E DOS PARQUES LINEARES DO MONJOLO E RIBEIRÃO PEDERNEIRAS**

### **CAPÍTULO I DO PARQUE DO TIETÊ**

Art. 103. O Parque do Tietê compreende a extensão do Córrego do Saltinho ate a Rodovia SP 225 contida da Macrozona de Uso Turístico do Tietê.

Parágrafo único. Ao longo de toda a sua extensão, o Parque da Tietê deverá ter preservada e restaurada sua mata ciliar e contemplar preferencialmente o transito de pedestre e de veículos não motorizados, como bicicletas, devendo possuir amplas vias para caminhada com pisos drenantes,

ciclo faixas, via marginal de acesso, equipamentos para pratica de esportes, esportes náuticos, banheiros públicos e pontos comerciais de alvenaria, cujo direito de exploração será concedida mediante processo de licitação pública ou por proposta de parceria para edificação do ponto entre o interessado e a Prefeitura Municipal, neste caso resguardado o direito de apenas um ponto por comerciante.

## **CAPÍTULO II DO PARQUE LINEAR ÁGUA DO MONJOLO**

Art. 104. O Parque da Linear do Córrego da Água do Monjolo compreende a extensão da Zona Especial de Parques Urbanos (ZPU) - Parque do Córrego no trecho contido no perímetro urbano.

Art. 105. A implantação do Parque Linear do Córrego da Água do Monjolo será dividida em três fases:

I - Implantação de alagados construídos e ou outras formas de drenagens contidas no Plano de Drenagem vigente, intervenção e revitalização das margens, com restauração da mata ciliar e implantação de passeios públicos e ciclovias na extensão entre a Rua Eugenio Mocioca e a Nove de Julho (Cerâmica) através de estudos técnicos.

II - Revitalização e restauração da mata ciliar e desassoreamento nas proximidades da Cerâmica e desembocadura no Ribeirão Pederneiras;

III - Intervenção e restauração, das margens e dos passeios públicos do Córrego entre a Rua Eliazar Braga e Nove de Julho.

Parágrafo único. Ao longo de toda a sua extensão, o Parque Linear do Córrego da Água do Monjolo deverá ter restaurada sua mata ciliar e contemplar preferencialmente o trânsito de pedestres e de veículos não motorizados, como bicicletas, devendo possuir vias para caminhada com pisos drenantes, ciclo faixas, equipamentos para pratica de esportes, banheiros públicos e pontos comerciais de alvenaria, cujo direito de exploração será concedida



mediante processo de licitação pública ou por proposta de parceria para edificação do ponto entre o interessado e a Prefeitura Municipal, neste caso resguardado o direito de apenas um ponto por comerciante.

### **CAPÍTULO III DO PARQUE LINEAR DO RIBEIRÃO PEDERNEIRAS**

Art. 106. O Parque da Linear do Ribeirão Pederneiras compreende a extensão da Zona Especial de Parques Urbanos (ZPU) - Parque do Ribeirão no trecho contido no perímetro urbano até e a Cerâmica.

Art. 107. A implantação do Parque Linear do Ribeirão Pederneiras será da seguinte forma:

I - Implantação de tanque de retenção nas imediações da Vila Camilo Razuk para dissipar as águas pluviais provenientes de áreas que não possuam sistema de retenção de águas;

II - Intervenção e revitalização das margens do Ribeirão Pederneiras com a restauração da mata ciliar;

III - Implantação de passeios públicos e ciclovia através de estudos técnicos.

Parágrafo único. Ao longo de toda a sua extensão, o Parque Linear do Ribeirão Pederneiras, deverá ter restaurada sua mata ciliar e contemplar preferencialmente o trânsito de pedestre e de veículos não motorizados, como bicicletas, devendo possuir amplas vias para caminhada com pisos drenantes, ciclo faixas, equipamentos para prática de esportes.

### **TÍTULO VII DO PLANO DE VALORIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO MUNICÍPIO DE PEDERNEIRAS**

Art. 108. O Plano de Valorização do Centro Histórico

do Município de Pederneiras visa dar tratamento diferenciado ao quadrilátero compreendido entre as ruas Rio Branco, XV de Novembro, Avenida Paulista e a Margem Esquerda do Ribeirão Pederneiras, contemplando ainda a Cerâmica e a antiga Subestação de Energia.

I - A remodelação da Praça central, implantação de semicalçada na Rua 9 de Julho entre as ruas Santos Dumont e XV de Novembro, com a possibilidade de utilizar o centro das quadras (áreas livres) entre essas vias, como áreas de convivência, estacionamentos entre outros, conforme lei específica a ser elaborada através do Poder Executivo e conjunto com as associações diretamente envolvidas.

II - Tratamento diferenciado nas vias de circulação compreendidas no quadrilátero de forma a contemplar o pedestre, a permeabilidade do solo e o plantio de árvores em dispositivos de alargamento de calçadas instalados nos quatro cantos de cada cruzamento de todas as vias;

III - Fica o Poder Público responsável, através do conselho municipal de preservação do patrimônio histórico e cultural, das secretarias envolvidas e com a participação da comunidade, promover e proteger o patrimônio cultural de Pederneiras, por meio de inventários, registros, tombamentos e de outras formas de preservação.

IV – Reconhecendo o valor simbólico e cultural da antiga Cerâmica e da Subestação de Energia da estrada de ferro o poder público ficará responsável pelo enquadramento como ZEIC e preservação destes imóveis.

Parágrafo único. As tramas urbanas deverão contemplar a circulação de pedestres e de veículos não motorizados, através do alargamento de passeios públicos, arborização das vias, criação áreas de permeabilidade do solo com a colocação de pisos drenantes e calçadas ecológicas, e a implantação de ciclovias quando possível.

Art. 109. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar Projeto de Lei específica com a finalidade de evitar a poluição visual e a degradação do ambiente histórico no quadrilátero central de Pederneiras.

## **TÍTULO VIII DAS PENALIDADES**

Art. 110. As infrações aos preceitos desta Lei são punidas com as seguintes penalidades nos termos estabelecidos em Decreto do Poder Executivo Municipal, que deverá ser instituído em um prazo de 90 dias a partir da publicação desta Lei Complementar:

I - multa simples de valor situado entre 100 (cem) UFIRMs e 200 (duzentas) UFIRMs;

II - multa diária de valor situado entre 10 (dez) UFIRMs e 20 (vinte) UFIRMs até a completa regularização da situação;

III - apreensão de produtos, instrumentos, ferramentas, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração;

IV - embargo de obra ou atividade;

V - demolição de obra;

VI - cassação de licença;

VII - suspensão da transferência do potencial construtivo;

VIII - suspensão da aquisição do solo criado através da outorga onerosa;

IX - recuperação ambiental da área degradada.

Parágrafo único. Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

Art. 111. Para imposição e gradação da penalidade, a

autoridade municipal competente observará:

I - a gravidade do fato, tendo em vista os motivos da infração e suas conseqüências para a ordem urbanística, a saúde pública e o meio ambiente com base na lei do plano diretor e nesta lei;

II - os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação urbanística e ambiental;

III - a situação econômica do infrator, no caso de multa.

## **TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 112. Os usos e atividades proibidos, sendo elas filantrópicas e/ou religiosas, nas zonas ou locais em que se encontram instalados anteriormente a vigência desta Lei, poderão permanecer nos imóveis desde que não alterada a razão social e sua atividade

Parágrafo Único. O Poder Executivo fica autorizado, através de Decreto Municipal, com participação das secretarias envolvidas, a permitir a regularização de usos e construções somente das Entidades Filantrópicas e/ou Religiosas executadas anteriormente a esta Lei, por um período predeterminado nele estabelecido.

Art. 113. A aprovação de projetos de parcelamento do solo, de implantação de condomínio urbanísticos ou outros empreendimentos previstos nesta Lei ficam condicionados à arborização das áreas verdes desses empreendimentos durante sua execução.

Art. 114. A implantação de condomínio urbanístico não está condicionada à integração da edificação habitacional.

Art. 115. Os loteadores, empreendedores e/ou proprietários de lotes deverão respeitar os parâmetros mínimos de acessibilidade.

Art. 116. Os loteadores ou empreendedores poderão executar obras de responsabilidade do poder público, as suas expensas, condicionantes à aprovação e na proporção do impacto do empreendimento, resguardados o direito de proposta alternativa que gere a mesma eficácia.

Art. 117. O Poder Executivo fica autorizado, através de Lei Complementar de sua iniciativa, com participação das secretarias envolvidas, a criar as normas gerais sobre o controle da poluição sonora e dispor sobre os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais (com referência nas Normas Técnicas vigentes).

Art. 118. Esta lei deverá ser revista em até 06 (seis) anos, a partir de sua aprovação.

Art. 119. Desta Lei Complementar fazem parte os seguintes anexos:

ANEXO I – PARÂMETROS DE RUÍDO

ANEXO II – RELATÓRIO AMBIENTAL PRÉVIO (RAP) E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV (REQUISITOS MÍNIMOS PARA ELABORAÇÃO)

ANEXO III – MAPA DO MACROZONEAMENTO

ANEXO IV – MAPA DO ZONEAMENTO

Art. 120. Revogam-se as Leis Complementares, artigos e demais disposições em contrário.

Art. 121. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Pederneiras, 28 de dezembro de 2018

**Vicente Juliano Minguili Canelada**  
**Prefeito Municipal**

**ANEXO I – PARÂMETROS DE RUÍDO****QUADRO I****OBRAS PÚBLICAS**

<b>HORÁRIOS</b>	<b>NÍVEL</b>
Das 07h00min às 19h00min	85
Das 19h00min às 22h00min	60
Das 22h00min às 07h00min	50

**ANEXO II – RELATÓRIO AMBIENTAL PRÉVIO (RAP)  
E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)  
REQUISITOS MÍNIMOS PARA ELABORAÇÃO****Relatório Ambiental Preliminar  
Requisitos Mínimos para Elaboração****I. Objeto**

A elaboração de Relatório Ambiental Preliminar (RAP) tem a finalidade de antecipar os efeitos ambientais a serem virtualmente gerados pela implantação de novos empreendimentos por parte da iniciativa privada ou pública, e propor ajustes e/ou medidas mitigadoras que se mostrarem necessárias à garantia da preservação e melhoria da qualidade ambiental dos setores urbanos objeto de atuação da operação.

O RAP é condição para aprovação do empreendimento e atividade pelo Conselho da Cidade e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e demais órgãos municipais competentes e inclui a obrigatoriedade de consulta e divulgação pública.

## **II. Tarefas a serem desenvolvidas**

O relatório ambiental preliminar deverá contemplar os princípios da Política Ambiental do Município de Pederneiras. As categorias de usos com obrigatoriedade de elaboração do Relatório Ambiental Preliminar - RAP estão descritas no corpo dessa Lei.

Deverão ser desenvolvidas as seguintes atividades técnicas:

1- Relatório descritivo, contendo:

- As informações gerais dos empreendimentos e obras;
- Caracterização dos empreendimentos e obras de infraestrutura previstas;
- Área de influência dos impactos, apresentando justificativa e mapeamento de cada área de influência dos impactos.

2- Diagnóstico ambiental da área de influência do empreendimento desenvolvendo completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação da referida operação, considerando:

- O meio físico – o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico e as correntes atmosféricas;

- O meio biológico e os ecossistemas naturais – a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção;

- O meio sócio-econômico – o uso e ocupação do solo, os usos da água e a sócio economia destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e

culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.

Nesta etapa do trabalho, deverão ser considerados os estudos, análises e conclusões do estudo de identificação e avaliação de problemas de contaminação do solo, subsolo e águas no perímetro do empreendimento.

3- Análise dos impactos ambientais do empreendimento e de suas alternativas, através de identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes, discriminando: os impactos positivos e negativos (benéficos e adversos), diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes; seu grau de reversibilidade; suas propriedades cumulativas e sinérgicas; a distribuição dos ônus e benefícios sociais. Esta etapa do trabalho deverá ter como base de análise as determinações e parâmetros da zona onde se situa.

4- Proposição de medidas mitigadoras dos impactos negativos avaliando a eficiência de cada uma delas e classificá-las quanto à:

- Natureza;
- Fase dos empreendimentos em que serão adotadas;
- Prazo de permanência de sua aplicação;
- Responsabilidade por sua implementação;
- Avaliação de custos.

5- Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento (dos impactos positivos e negativos), indicando os fatores e parâmetros a serem considerados em três etapas:

- Acompanhamento dos procedimentos legais
- Medidas de adequação do projeto
- Acompanhamento da implantação do empreendimento

Para todas as etapas descritas, deverão ser consideradas áreas de influência, cuja abrangência deverá ser definida para cada etapa de análise. As áreas de influência deverão ter seus respectivos perímetros descritos e justificados, bem como os critérios de sua definição.



### **III - Perfil profissional do executante.**

O Relatório Ambiental Preliminar – RAP - deverá ser realizado por equipe multidisciplinar habilitada, e que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados. Vale ressaltar que o RAP será divulgado em audiência pública, o que implica na previsão de eventuais ajustes técnicos no processo de aprovação do mesmo.

### **IV – Produtos**

Relatório Ambiental Preliminar - RAP, contendo:

- Os objetivos e justificativas do empreendimento e obra prevista e compatibilidade com esta Lei, e demais políticas setoriais;
- A síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do empreendimento;
- A descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação das atividades, considerando o projeto, as alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicação dos métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;
- A caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção das obras e adensamento propostos e suas respectivas alternativas, bem como a hipótese de sua não realização;
- A descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderem ser evitados e o grau de alteração esperado;
- O programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;
- Recomendações quanto às alternativas mais favoráveis (conclusões e comentários de ordem geral).

## **Estudo de Impacto de Vizinhança Requisitos Mínimos para Elaboração**

### **I. Antecedentes e Justificativas**

O Estudo prévio de Impacto de Vizinhança — EIV tem a finalidade de analisar os efeitos negativos e positivos potenciais decorrentes de empreendimento ou atividade, pública ou privada, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. O EIV é condição para aprovação do empreendimento e atividade pelo Conselho da Cidade e demais órgãos municipais competentes e inclui a obrigatoriedade de consulta e divulgação pública. O conteúdo do EIV para empreendimentos está descrito no artigo 37 da lei. N° 10.257/01 — Estatuto da Cidade.

### **II. Tarefas a serem desenvolvidas**

#### ***Adensamento Populacional.***

Deverá ser analisado o adensamento populacional previsto para cada setor constante do perímetro do empreendimento, representado e verificado pelos ensaios espaciais, funcionais e quantitativos. A análise deverá comparar a densidade populacional atual e a futura, relacionando os dois períodos com a disponibilidade de infraestrutura básica de serviços.

#### ***Equipamentos urbanos e comunitários.***

De acordo com o adensamento populacional esperado e a previsão de novos usos, deverá ser analisada a oferta dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como a distribuição dos mesmos na área do perímetro do referido empreendimento.

#### ***Uso e ocupação do solo.***

Deverá adotar os usos e parâmetros urbanísticos descritos nessa Lei dos cenários propostos. Fatores econômicos (como ampliação da oferta ou redução de empregos gerados pelos usos previstos) e sociais (população atendida e padrão dos novos empreendimentos resultantes dos novos usos) deverão ser

considerados.

***Valorização imobiliária.***

Considerar o valor de mercado dos terrenos, o adensamento construtivo, bem como as áreas beneficiadas pelas obras e melhorias previstas por parte do Poder Público e Privado.

***Geração de tráfego e demanda por transporte público.***

Deverá ser analisado o Estudo de Demanda, Capacidade e Adequação do Sistema Viário e de Transporte da região em pauta, considerando o adensamento populacional e os novos empreendimentos, PGTs (Pólos Geradores de Tráfego).

***Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.***

Considerar os impactos gerados na paisagem e a relação dos novos conjuntos edificados (cenários propostos) com o patrimônio edificado existente. Ademais, deve ser considerado o âmbito espacial e a escala da proposta de implantação.

Em relação às pendências, carências ou potencialidades que puderem ser identificadas no trabalho de análise deverão ser indicadas medidas mitigadoras de impactos negativos. Vale lembrar que para cada novo empreendimento que possa gerar impactos diversos (como os pólos geradores de tráfego) será desenvolvido EIV específico.

**III. Produtos**

Estudos, desenhos, mapas, gráficos, tabelas, diagramas, relatórios e memoriais resultantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV. Relatório final do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança do empreendimento. Este relatório será exposto em audiência pública, ficando sujeito a alterações e ajustes técnicos.