Processo 7736/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Piedade, 08 de julho de 2021.

Of. SEG. nº 115/2021

Senhor Presidente:

Temos a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o **Projeto de Lei nº 032/2021**, que DISPÕE SOBRE O NOVO PLANO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PIEDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Assim, solicitamos a apreciação do presente projeto de lei, na forma do § 1º do art. 42 da Lei Orgânica do Município – LOM, de 5 de abril de 1990.

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Excelência, assim como aos nobres dignos Vereadores, que honram e dignificam esta Egrégia Casa Legislativa, a nossa manifestação de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente,

Geraldo Pinto de Camargo Filho
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Adilsom Castanho
D.D Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Piedade

Câmara Municipal de Piedade
PROTOCOLO GERAL 501/2021
Data: 08/07/2021 - Horário: 10:11
Legislativo - PLExe 32/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

MENSAGEM PROJETO DE LEI 31/2021

O presente Projeto de Lei tem por objetivo o novo plano de zoneamento do Município de Piedade.

Ademais, o intuito do projeto de Lei é a regulamentação das normas de zoneamento para o uso, ocupação e parcelamento do solo do Município de Piedade a partir do macrozoneamento definido pelo Plano Diretor do Município de Piedade instrumento básico da política de desenvolvimento do Município.

Assim, o intuito do projeto de Lei em questão visa integrar e orientar a ação dos agentes públicos e privados na produção e gestão sustentável da cidade, de modo a promover a prosperidade e o bem-estar individual e coletivo e do equilíbrio ambiental.

Deste modo, a adequação viabiliza a instalação de atividades, adequando-as à oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos à população, bem como aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município.

Ademais, o projeto de Lei possui condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável e garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais do Município.

Assim solicitamos a análise por essa E. Casa de Leis levando à discussão à Vossa Procuradoria Jurídica, Comissões e Plenário.

Prefeitura Municipal de Piedade, em 08 de julho de 2021.

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 032 DE 2021

DISPÕE SOBRE O NOVO PLANO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PIEDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO, Prefeito do Município de Piedade, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º Esta lei institui as normas de zoneamento para o uso, ocupação e parcelamento do solo do Município de Piedade a partir do macrozoneamento definido pelo Plano Diretor do Município de Piedade instrumento básico da política de desenvolvimento do Município.

Parágrafo único. As diretrizes e normas explicitadas por esta lei, devem ser respeitadas por todos os agentes públicos e privados que atuam neste Município, em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Art. 2º As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo de Piedade são:

I - Viabilizar a instalação de atividades, adequando-as à oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos à sua população, bem como aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município;

II - Criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município;

III - Garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Art. 3º Para que o Município e a cidade cumpram suas funções sociais, a política de desenvolvimento expressa nesta lei fixa os seguintes objetivos:

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

I - Garantir espaço adequado às diversas funções e atividades, de forma compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental;

II - Ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas de forma a:

a) preservar os recursos hídricos e demais recursos naturais não renováveis locais;

b) minimizar impactos negativos sobre o meio ambiente no processo de ampliação

das áreas urbanizadas; e

c) permitir o correto dimensionamento e a programação da expansão dos sistemas de equipamentos e serviços públicos.

III - Promover o equilíbrio entre os usos e a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infraestrutura, visando à otimização dos investimentos públicos;

IV - Minimizar os conflitos de vizinhança;

V - Implementar, estimular e apoiar as melhorias da habitação de interesse social.

Art. 4º Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesse urbano, que incluem habitação, comércio, prestação de serviços e produção industrial com processos não poluentes, bem como a manutenção de espaços cobertos por vegetação, para fins de lazer ao ar livre e proteção de recursos naturais;

II - Ter uso e intensidade de aproveitamento compatível com:

a) a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários;

b) a manutenção e melhoria da qualidade ambiental; e

c) a segurança e o conforto dos proprietários ou usuários das propriedades vizinhas e atividades nelas exercidas.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO E DA ÁREA URBANA

Art. 5º A Área Urbana corresponde aos territórios já urbanizados, bem como aqueles passíveis de receberem urbanização, onde a Prefeitura Municipal de Piedade e suas concessionárias operam e onde também possam atender, no âmbito de seus planos vigentes, a demanda de obras e serviços necessários para as atividades nelas previstas.

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Parágrafo único. Na Área Urbana a Prefeitura de Piedade poderá aprovar novos loteamentos, assim como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

Art. 6º A Área Rural é destinada predominantemente às atividades econômicas não urbanas.

Parágrafo único. Na Área Rural admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, além de estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em áreas densamente povoadas seria inadequada.

Art. 7º Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Área Urbana do Município de Piedade é subdividida nas seguintes zonas de uso:

I – Zona Central Principal – ZCP;

II – Zona Central Secundária – ZCS;

III – Zona Residencial Mista 01 (Baixa Densidade 1) – ZRM01;

IV – Zona Residencial Mista 02 (Baixa Densidade 2) – ZRM02;

V – Zona Residencial Mista 03 (Média Densidade 1) – ZRM03;

VI – Zona Residencial Mista 04 (Média Densidade 2) – ZRM04;

VII – Zona Predominantemente Residencial (Baixa Densidade 1) – ZPR01;

VIII – Zona Predominantemente Residencial (Média Densidade 1) – ZPR02;

IX – Zona Industrial e Atacadista – ZIA;

X – Corredor de Comércio e Serviços (Gabarito Viário 01) – CCS01;

XI – Corredor de Comércio e Serviços (Gabarito Viário 02) – CCS02;

XII – Corredor de Comércio e Indústria – CCI;

XIII – Zona de Conservação Ambiental – ZCA;

XIV – Zona Rural – ZOR;

XV – Zona de Conservação de Manancial 01 – ZCM01;

XVI – Zona de Conservação de Manancial 02 – ZCM02;

XVII – Zona de Chácaras, Turismo e Lazer 01 – ZCH01;

XVIII – Zona de Chácaras, Turismo e Lazer 02 (Alta Permeabilidade) – ZCH02;

XIX – Zona de Chácaras, Turismo e Lazer 03 (Alta Densidade) – ZCH03.

1

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 8º Além das zonas de uso definidas no artigo 7º existirão as seguintes zonas de demarcação:

I – Zona de REUB-E ou REURB–E – ZRE;

II – Zona de REUB-S ou REURB–S – ZRS;

III – Zona de Interesse Social – ZEIS;

IV – Zona de Patrimônio Histórico Cultural – ZPHC;

V – Zona de Interesse Turístico – ZITUR;

VI – Área de Direito de Preempção – ADP;

VII – Zona de Conservação Ambiental e de Risco – ZAR.

§1º Os índices construtivos, de parcelamento de solo e, de uso e ocupação de solo serão definidos através de lei própria para as zonas dispostas nos incisos I, II, III, VI e VII.

§2º Os índices construtivos, de parcelamento de solo e, de uso e ocupação de solo serão os mesmos das zonas de uso em que estiverem inseridas para as zonas dispostas nos incisos IV e V.

§3º A Zona de Patrimônio Histórico Cultural – ZPHC será definida através de legislação específica.

Art. 9º A configuração das zonas mencionadas nos artigos 7º e 8º estão indicadas no mapa do Zoneamento Municipal, que é parte integrante desta lei.

Art. 10 Na Zona Central Principal – ZCP e Zona Central Secundária – ZCS, que compreendem o antigo centro da cidade e as áreas contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas, verticalizadas, comércio, serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Incentivar a manutenção de grande variedade de usos;

II - Permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;

III - Estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais.

1

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 11 Nas Zonas Residenciais Mistas – ZRM01, ZRM02, ZRM03 e ZRM04, que incluem, em sua maior parte, bairros já consolidados e utilizados predominantemente por uso residencial. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Permitir a implantação de usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população já instalada, como escolas, profissionais autônomos, comércio, serviços e indústria de pequeno porte;

II - Fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações, desde casas térreas até prédios de apartamentos, bem como edificações do tipo popular.

Art. 12 Nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR01 e ZPR02, que incluem áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial, em padrões de densidade e taxas de ocupação, baixas e médias. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade, podendo ser usado apenas por profissional liberal na prestação de serviços realizados em sua residência, desde que não cause incômodo aos vizinhos;

II - Visando à boa qualidade paisagística e ambiental dos bairros, estimular a formação e manutenção de jardins nos lotes, limitando o percentual dos terrenos que pode ser coberto e impermeabilizado conforme índices dispostos junto ao Anexo III desta lei.

Art. 13 Na Zona Industrial e Atacadista – ZIA, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas a serem destinadas para expansão destas atividades. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Reservar os terrenos exclusivamente à implantação de indústrias e instalações correlatas;

II - Fixar afastamentos e recuos visando à segurança e à redução de conflitos de vizinhança;

III - Viabilizar a circulação e as operações de carga e descarga de veículos de grande porte sem conflitos com o tráfego geral.

Art. 14 Nos Corredores de Comércio e Serviços – CCS01 e CCS02, que são constituídos pelos terrenos lindeiros às vias onde predomina o tráfego interbairros, e que atravessam zonas predominantemente residenciais e residenciais mistas, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte, superior aos permitidos em zonas residenciais.

7

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 15 Nos Corredores de Comércio e Indústria - CCI, que atravessam ou margeiam a Zona Industrial e Atacadista – ZIA, bem como nas vias que interligam o município de Piedade ao Município de Votorantim (SP-79) e Piedade ao Município de Ibiúna (SP-250), as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Permitir a implantação de atividades de apoio à produção industrial, admitindo usos comerciais e de serviços;

II - Permitir habitações ou lotes residenciais, desde que não apresentem testada direta para o Corredor de Comércio e Indústria - CCI, e que possuam uma via de no mínimo 30m (trinta metros), entre os lotes residenciais e os lotes comerciais/industriais.

Art. 16 A Zona de Conservação Ambiental – ZCA é destinada prioritariamente à proteção da cobertura vegetal e proteção de recursos hídricos estratégicos para abastecimento humano. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

§1º Privilegiar a implantação exclusiva de usos que garantam a ampla manutenção de superfícies permeáveis, recobertas por vegetação como parques públicos, sendo admitidos empreendimentos privados semelhantes, como os clubes e os hotéis recreativos, com baixíssimos índices de ocupação, desde que preservem, em caráter permanente, o atributo protegido;

§2º Permitir parcelamento do solo, conforme determinação e aprovação do INCRA.

Art. 17 As Zonas de Conservação de Mananciais – ZCM01 e ZCM02, são destinadas à proteção de recursos hídricos estratégicos para abastecimento humano, admitindo atividades agropastoris de baixo impacto, mediante a preservação dos recursos hídricos, corpos d'água e com adoção de medidas de combate à erosão, ao assoreamento de mananciais e o controle do uso de agrotóxicos.

Art. 18 A Zona Rural – ZOR, que de acordo ao Plano Diretor Municipal, compõe áreas que poderão ser transformadas em zonas de expansão urbanas, por meio de legislação municipal específica, onde as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão:

I - Limitar a variedade de usos permitidos nos terrenos, bem como a intensidade e extensão da respectiva ocupação, de forma a minimizar os riscos de poluição dos cursos d'água em cujas bacias estão inseridas;

II - Estimular a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa, garantindo altas taxas de permeabilidade dos terrenos;

III - Exigir que os loteamentos residenciais e demais empreendimentos tenham sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos, e independentes do sistema público.

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 19 As Zonas de Chácaras – ZCH 01, ZCH02 e ZHC03, são as áreas anteriormente localizadas nas Zonas de Conservação Ambiental, Zona de Conservação de Mananciais ou Zona Rural, onde através de lei específica houve projeto de parcelamento de solo que a transformou em Zona de Chácaras.

Parágrafo único. Será permitido parcelamento do solo em área de chácaras, desde que respeitados os seguintes trâmites:

I – Após a solicitação do proprietário em transformar a área em Zona de Expansão Urbana, caberá à Prefeitura Municipal de Piedade, por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação, analisar e aprovar a viabilidade dessa nova zona de expansão urbana;

II – Existindo a viabilidade para o empreendimento, este será submetido à análise do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU;

III – Caso o CPMU seja favorável, será transformado em projeto de lei e enviado à Câmara Municipal para a aprovação legislativa;

IV - Essas novas áreas de expansão urbana serão denominadas, para fins de uso e ocupação de solo, como Zonas de Chácaras – ZCH;

V – Nas Zonas de Chácaras – ZCH – somente poderão ser implantados loteamentos residenciais de baixa densidade, com lotes de área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

VI – Os parcelamentos de solo aprovados anteriormente a publicação desta lei em Zonas de Conservação Ambiental, Zona de Conservação de Mananciais ou Zona Rural, passarão a ser classificados como Zona de Chácaras - ZCH.

Art. 20 As Zonas de REUB-E ou REURB–E – ZRE e as de REUB-S ou REURB–S – ZRS, se tratam de núcleos urbanos informais conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/2017, onde existe interesse público e/ou particular para regularização da área.

Art. 21 A Zona de Interesse Social – ZEIS, tem como objetivo promover loteamentos ou empreendimentos de caráter social, para famílias de baixa renda, possibilitando a regularização de núcleos habitacionais consolidados e oriundos de parcelamento irregular ou clandestino.

§ 1º A ZEIS somente poderá ser criada por iniciativa do Poder Executivo, mediante o parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

1

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

§ 2º Após a criação da ZEIS, o Poder Executivo deverá regulamentar a ocupação e as regras de urbanismo, através de lei, em até 90 (noventa) dias, contados a partir da data de sua criação.

Art. 22 A Zona de Patrimônio Histórico Cultural – ZPHC, tem como premissa preservar a identidade das áreas de interesse histórico-cultural e devem atender as diretrizes de sua legislação específica.

Art. 23 A Zona de Interesse Turístico – ZITUR tem como objetivo proteger os atrativos turísticos municipais, além de fomentar o turismo no município.

§ 1º A ZITUR somente poderá ser criada por iniciativa do Poder Executivo em conjunto com o COMTUR – Conselho Municipal de Turismo de Piedade, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 2º A criação da ZITUR, deverá prever a ocupação e as regras de urbanismo, possíveis restrições e benefícios, não interferindo nos critérios de parcelamento do solo definido pelo zoneamento.

Art. 24 As Áreas de Direito de Preempção – ADP são áreas onde foi conferido ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – Regularização fundiária;

II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – Constituição de reserva fundiária;

IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

1

VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – Implantação de vias de circulação e anéis-viários.

Art. 25 A Zona de Conservação Ambiental e de Risco – ZAR são áreas extremamente expostas a desastres naturais, como desabamentos e inundações.

§ 1º Não será permitida a instalação de casas ou construções na Zona de Conservação Ambiental e de Risco;

§ 2º A Zona de Conservação Ambiental e de Risco será criada através de lei específica definida por iniciativa do Poder Executivo em conjunto com a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação e Setor de Defesa Civil, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

TÍTULO II

USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 26 Para os efeitos desta lei, e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

I - ALTURA DE UMA EDIFICAÇÃO: a diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno natural e o forro do pavimento habitável mais alto;

II - ÁREA CONSTRUÍDA: é toda área da edificação coberta;

III - ÁREA OCUPADA: a área da projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

IV - ÁREA OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL OU "NON AEDIFICANDI": a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação, exceto o muro de delimitação da propriedade;

V - ÁREA PARA LAZER E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: trata-se da área, num empreendimento em condomínio, de uso comum dos condôminos, em complemento às moradias;

VI - ÁREA PERMEÁVEL DE UM LOTE OU GLEBA: área onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstruir a percolação das águas pluviais para o subsolo;

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

VII – BEIRAL: projeção da cobertura em balanço de no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VIII – CALÇADA OU PASSEIO PÚBLICO: a parte do logradouro público, destinada ao pedestre e equipada de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade, obedecidas as medidas estabelecidas no Código de Obras Municipal vigente;

IX – CALÇADÃO: a parte do logradouro público destinada ao pedestre, e construído de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

X - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: a relação entre a área construída de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela(s) vinculado(s);

XI - CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO: o conjunto de duas ou mais edificações, cujo regime de propriedade implica a existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns, podendo ser horizontal ou vertical;

XII - CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES EM GLEBA: o conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos;

XIII – DESDOBRO: a divisão de um lote edificante, em dois lotes para fins urbanos;

XIV – DESMEMBRAMENTO: a subdivisão de gleba em lotes edificantes para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando em abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

XV – EDÍCULA: construção acessória da edificação principal, edificada no alinhamento de fundo do lote ou gleba;

XVI – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVII – ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO: terreno de propriedade pública e uso comum do povo, destinado exclusivamente à recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

XVIII – FRACIONAMENTO: a subdivisão da área em glebas, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

XIX - FUSÃO, UNIFICAÇÃO OU REMEMBRAMENTO DE LOTES: a união de duas ou mais áreas para formarem uma única unidade fundiária;

XX – GARAGEM: espaço coberto destinado ao estacionamento de veículos;

1

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

XXI – GLEBA: uma porção de terra, com localização e configuração definidas, desde que não resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos, cuja área mínima seja igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

XXII - INFRA-ESTRUTURA: um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, neles compreendidas as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

XXIII – JUSTIFICATIVA TÉCNICA: documento elaborado por profissional devidamente habilitado, que comprove a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;

XXIV – LOGRADOURO PÚBLICO: espaço público e de uso comum do povo, destinado exclusivamente a circulação de veículos e ou pedestres;

XXV – LOTE EDIFICANTE PARA FINS URBANOS: uma porção de terra com localização e configuração definidas, com acessos e infraestruturas básicas, atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI – LOTEAMENTO: subdivisão de uma gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas permitindo prolongamento ou alargamento das vias existentes;

XXVII - PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS: a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;

XXVIII – PAVIMENTO DE EDIFICAÇÃO: o conjunto de construções cobertas ou descobertas, situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível;

XXIX – PAVIMENTO TÉRREO: o pavimento acima do porão ou do embasamento e, no mesmo nível da via pública. Pavimento de acesso direto ao logradouro público;

XXX – PRIMEIRO PAVIMENTO: o pavimento imediatamente acima do andar térreo

XXXI – RECUO: a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do terreno a ela vinculado;

XXXII – SACADA: são plataformas salientes, ou seja, em balanço, na parede de uma edificação, de pequena área, podendo ser cobertas ou não, e cercadas com balaústres, parapeitos, grades ou similares;

XXXIII – SOBRE LOJA ou MEZANINO: o pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), e situado imediatamente acima do pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do referido pavimento;

XXXIV – SUBSOLO: o pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação, de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância maior do que a metade do pé direito;

XXXV – TAXA DE OCUPAÇÃO: a relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado(s);

XXXVI – TAXA OU PERCENTUAL DE PERMEABILIDADE: a relação entre a área permeável do terreno e sua área total;

XXXVII – TERRAÇO: área de vivência, ou não, que serve como cobertura para uma edificação, podendo ser revestida de grama, cerâmica, impermeabilizantes betuminosos, entre outros;

XXXVIII – TESTADA OU FRENTE DE LOTE: trata-se da divisa do lote lindeiro ao logradouro público que lhe dá acesso;

XXXIX - URBANIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executado por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência social, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, segundo critérios definidos em legislação específica pela Prefeitura Municipal de Piedade;

XL - URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: um parcelamento do solo associado à construção de edificações agrupadas horizontal ou vertical, com elementos construtivos em comum e acessos autônomos, como as casas geminadas, casas em renque, vilas e conjuntos de edifícios;

XLI - USOS URBANOS: habitação, indústria, comércio, serviços, e outras que não a exploração agropecuária e extrativista;

XLII – VAGA: espaço coberto, ou não, destinado ao estacionamento de veículos;

XLIII – VARANDA: espaço externo protegido com cobertura de telha ou laje, podendo ser em balanço ou não;

XLIV – VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO: a via reconhecida pelo Poder Público Municipal como integrante do sistema viário e de domínio público.

Art. 27 Com o objetivo de incentivar o provimento de espaço para estacionamento no interior das propriedades urbanas, as áreas construídas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares e de edificações exclusivamente destinadas às garagens e estacionamentos.

1

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

CAPÍTULO II

ZONEAMENTO MUNICIPAL

SEÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 28 Para os efeitos desta lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas tratadas no artigo 7º desta lei, conforme seu potencial de geração de conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - Uso Residencial – R: correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem:

a) RL – Uso residencial em lotes - residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, "apart-hotéis" e congêneres; conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas de permanência prolongada, como internatos, conventos, asilos e casas de repouso e hotéis, excluindo-se os motéis;
b) RG – Uso residencial em glebas - conjuntos residenciais implantados em glebas, não previamente parceladas para fins urbanos.

II - Polos Geradores de Tráfego – PGT, compreendendo:

a) PGTP – Polos geradores de tráfego pesado - estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços de grande porte, geradores de tráfego pesado, notadamente:

1 - Postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo diesel;

2 - Indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões e/ou tenham instalações com área construída superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

3 - Entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, produtos acabados ou alimentos "in natura", com área construída superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

4 - Estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura com área construída superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

5 - Garagens de ônibus e caminhões que disponham de capacidade de abrigar mais de 2 (dois) veículos;

b) PGTI -- Polos geradores de tráfego intenso - instituições e estabelecimentos de comércio ou serviços geradores de tráfego intenso, notadamente:

1 - Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área útil de atendimento ao público construída exceto garagem e área de estoque, superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

2 - Locais de grande concentração de pessoas, notadamente: estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para cultos e congêneres, com lotação superior a 1000 (mil) lugares;

3 - Estabelecimentos particulares de ensino, inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes, com área construída, exceto garagem, superior a 500m² (quinhentos metros quadrados);

4 - Hotéis com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados), exceto garagem;

5 - Agências de bancos com área construída, superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), exceto garagem;

6 - Estabelecimentos de saúde, inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises, com área construída, superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), exceto garagem;

7 - Oficinas para veículos automotores com área construída, superior a 1.000m² (mil metros quadrados), exceto garagem;

8 - Edifícios de uso não residencial com área construída, superior a 1.000m² (mil metros quadrados), exceto garagem;

III - Usos Geradores de Ruído Noturno – GRN, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo e sons e/ou ruídos no horário compreendido entre 22 e 6 horas, notadamente:

a) Bares e restaurantes, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;
b) Salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres; campos ou edifícios para esportes e espetáculos;
c) Indústrias com turnos noturnos.

IV - Usos Geradores de Ruído Diurno – GRD, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons e/ou ruídos no horário diurno, notadamente:

a) indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas como serrarias; serralherias; carpintarias ou marcenarias que utilizam serras elétricas;
b) lojas de discos, fitas e congêneres desprovidas de cabinas acústicas;

c) escolas de adestramento de animais.

V - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadradas nas categorias dos Polos Geradores de Trafego - PGT, Geradores de Ruído Noturno - GRN e/ou Geradores de Ruído Diurnos – GRD; Clinicas veterinárias; exceto com hospedagem;

VI - Usos de Turismo e Lazer - TL, compreendendo: hotéis, pousadas, restaurantes, clubes esportivos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores;

VII - Usos perigosos – UP, compreendendo atividades que representem risco de dano:

a) Pedreiras e congêneres;
b) Fabricação e depósito de fogos de artifício;
c) Campos de tiro e congêneres;
d) Depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, tóxicos ou inflamáveis e elementos radiativos, exceto antenas;
e) Subestações elétricas;

VIII – Usos Especiais – UE, compreendem os estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas, estritas e legislação especifica, como notadamente:

a) Reservatórios e estações de tratamento de água;
b) Estações de tratamento de esgotos, aterros sanitários e cemitérios;
c) Zoológicos, canis, gatil e parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental;
d) Reciclagem de lixo e resíduos;

IX - Atividades Agropastoris - AAP, compreendendo atividades agrícolas (cultivo) e de criação de animais, com sua devida prestação de serviço na área especifica, comercialização e/ou industrialização, cabendo à Prefeitura Municipal de Piedade:

a) Estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de usos às categorias estabelecidas neste artigo, para efeito de licenciamento, tendo por referência a "Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE", produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE.

Parágrafo único. No caso especifico de antena de transmissão de celular, rádio, TV e outros que se assemelham, poderá ser implantado em todo território municipal, desde que com área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e não estejam inseridas em zonas predominantemente residenciais, excetuando-se as antenas já existentes até a promulgação desta lei, que poderão ser regularizadas em qualquer zona, desde que, seja comprovada sua existência anterior.

SEÇÃO II

RESTRIÇÕES DE USO POR ZONA

Art. 29 A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada zona de uso, de acordo com o quadro presente no Anexo I desta lei.

§ 1º Em hipótese alguma admitir-se-á ocupação sobre faixas não edificantes, e/ou sobre rede de água, esgoto ou galerias pluviais;

§ 2º Nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR01 e ZPR02, os usos Residenciais em Lotes – RL e Residenciais em Glebas – RG, apenas serão admitidos na forma unitária e, em condomínios horizontais com unidades isoladas podendo ser assobradadas;

§ 3° Profissionais liberais, como escritórios de contatos, escritórios virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local, poderão desenvolver suas atividades em qualquer lugar do Município;

§ 4° Depósitos e postos revendedores de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), que se enquadrem no Programa Gás Legal e nas Portarias vigentes da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP serão permitidos nas Zonas Centrais e nas Zonas Residenciais Mistas.

§ 5° Qualquer empreendimento, projeto de parcelamento do solo, construção ou congênere que se localize dentro dos limites das Unidades de Conservação Ambiental, compreendidas pelo Parque Estadual Jurupará e pela Área de Proteção Ambiental de Itupararanga, seguirão as disposições de seus respectivos Planos de Manejo, além das demais disposições aludidas na legislação pertinente vigente, visando o controle, o desenvolvimento e a continuidade das metas e objetivos disciplinados em cada Plano.

Art. 30 Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas serão permitidos os usos da zona menos restritiva, desde que obedecidos os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados.

Parágrafo Único. É vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral.

CAPÍTULO III

OCUPAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS

SEÇÃO I

1

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA

Art. 31 Os valores limites para os índices urbanísticos por zona serão aqueles indicados no quadro presente no Anexo III desta lei.

§ 1º A fim de garantir o percentual de permeabilidade, em terrenos com 500m² (quinhentos metros quadrados) ou mais, a Taxa de Ocupação – TO será reduzida para 0,90;

§ 2º Nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR01 e ZPR02, os usos Residenciais em Lotes – RL e Residenciais em Glebas – RG, terão sua altura limitada a três pavimentos.

Art. 32 Para cálculo de Área Construída – AC deve ser considerado toda área edificada que seja coberta, inclusive porões, construções no sub solo e o sótão quando houver uso definido e acesso.

§ 1° Não serão computados no cálculo do "caput" as seguintes áreas construídas:

I - Calçadas, rampas, escadas, e outras áreas descobertas;

II – Pergolados e terraços descobertos;

III – Áreas de construção para instalações elétricas, hidráulicas, casa de bombas, casa de máquinas, caixa d'água, cisterna entre outras situadas acima do último pavimento ou no subsolo;

§ 2º Piscinas são computadas como área construída, e devem seguir os recuos determinados conforme a zona em que estiver localizada.

Art. 33 Para incentivar a criação de espaços livres para ajardinamento e estacionamento no interior dos terrenos urbanos nas Zonas Centrais, ZCP e ZCS, e nos Corredores de Comercio e Serviço, CCS01 e CCS02, em qualquer empreendimento, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser ampliado, desde que seja reduzida a Taxa de Ocupação, de acordo com a fórmula CP = (TO/TP) + (CA-1), onde:

I - CP - é o coeficiente de aproveitamento que pode ser alcançado, no lote em questão;

II - TO - é a taxa máxima de ocupação fixada para a zona em que o lote se situa;

III - TP - é a taxa de ocupação adotada para o lote em questão;

IV - CA - é o coeficiente máximo de aproveitamento fixado nas normas de ocupação da zona em que o lote se situa.

§1° - A projeção da construção se refere a área que a edificação ocupa no terreno.

§2° - As piscinas não são computadas na taxa de ocupação.

1

Art. 34 O Coeficiente de Aproveitamento – CA é o coeficiente da divisão de toda Área Construída – AC pela Área do Terreno – AT, portanto CA = (AC/AT).

Parágrafo Único. A área de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem construída, realizado com pé direito variando de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) à 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e também piscina, podem ser excluídos do cálculo da Taxa de Ocupação – TO e do Coeficiente de Aproveitamento – CA, continuando na Área de construção – AC, para efeito de cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Art. 35 Para uma construção ser definida como EDÍCULA, deverá obedecer a todas as características abaixo relacionadas:

I - Ter a sua maior dimensão edificada no alinhamento de fundo do lote ou gleba;

II - Altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), a ser medida em relação a cota mais baixa do piso acabado referenciada ao topo da construção, como cumeeira, platibanda ou caixa d'água;

III - Área máxima construída de 20% (vinte por cento) da área total do terreno;

IV - Ser isolada e ter sua estrutura independente da edificação principal.

§ 1º A edícula deverá ser somada a Área Construída – AC, Taxa de Ocupação – TO e no Coeficiente de Aproveitamento – CA.

§ 2º. - Em situação de "corte" do terreno, onde a edícula fará parte do muro de contenção, serão admitidas alturas superiores aos 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e área máxima construída de 20% (vinte por cento) da área total do terreno, desde que não ultrapasse a altura de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) do final do muro de arrimo.

Art. 36 As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos recuos mínimos indicados no quadro presente no Anexo II desta lei.

§1º Em hipótese alguma admitir-se-á ocupação sobre faixas não edificantes, e/ou sobre rede de água, esgoto ou galerias pluviais;

§2º As piscinas, cisternas, reservatórios, caixas d'água e fossas sépticas, devem respeitar os recuos determinados no Anexo II, obedecidas, no que couber, a disposição federal, normas vigentes da ABNT e disposições do Código Sanitário do Estado de São Paulo.

SEÇÃO II

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NOS TERRENOS URBANOS

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 37 Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas nas dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) por 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros), para estacionamento de veículos automotores, dentro dos lotes, conforme disposto no Anexo IV desta lei.

§1º As áreas referem-se sempre a área total construída sobre o lote ou gleba. Portanto, se a construção for de uso misto a exigência de vaga será proporcional à área de cada parte;

§2º O número de vagas será sempre arredondado para o número inteiro subsequente;

§3º Ficam excluídas desta obrigatoriedade as edificações não residenciais que se encontram na área central entre a Praça Coronel João Rosa, Ruas Araújo Leite, General Waldomiro de Lima, Comendador Parada e Cônego José Rodrigues de Oliveira. Exceto os estabelecimentos enquadrados na categoria Polo Gerador de Trafego – PGT, assim como os usos de bancos e supermercados;

§4º As edificações não residenciais que estão nas áreas centrais nos terrenos com testada menores ou iguais a 8,00m (oito metros) e área de terreno inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados), com no máximo dois pavimentos (térreo e mais um) ficam isentos de disponibilidade de vagas;

§5º As exigências deverão obedecer, no que couber, às disposições do Plano de Mobilidade Urbana Municipal e suas alterações.

Art. 38 Os estabelecimentos enquadrados nos Polos Geradores de Trafego Pesado – PGTP deverão ter espaço para parada e estacionamento de caminhões com quantidade de vagas compatível com as necessidades, de modo a poder realizar no interior do imóvel todas as seguintes operações: parada, manobra, estacionamento, carga e descarga.

Art. 39 Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os estabelecimentos enquadrados nos Polos Geradores de Trafego Pesado – PGTP deverão ter seu projeto de estacionamento, de acesso de veículos ao terreno, analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Piedade, incluídas as eventuais alterações de uso para o imóvel edificado ou não.

CAPÍTULO IV

PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 40 Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - Seja coberto, em sua totalidade, por vegetação protegida pelo disposto na legislação federal, estadual ou municipal;

II - Seja alagadiço;

III - Apresente condições insalubres;

IV - Apresente condições de risco geológico;

V - Foi objeto de depósito ou aterro de material nocivo à saúde.

Art. 41 Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.

SEÇÃO II

LOTEAMENTOS URBANOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 42 Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, denominada área institucional, para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários, exceto para os loteamentos industriais;

III - Para o sistema viário, a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas, atendendo às diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal de Piedade;

IV - Faixas de proteção ao longo de corpos d'água, devem seguir os parâmetros do artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 e/ou com cobertura vegetal.

§1º Os espaços livres de uso público, área institucional e os terrenos destinados a equipamentos comunitários devem ter frente para via oficial de circulação, em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos;

§2º As exigências quanto a conformação dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários, bem como as dimensões de suas respectivas

testadas serão estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Piedade quando da emissão das diretrizes para o parcelamento;

§3º As exigências dos parágrafos anteriores não se aplicam à divisão de área em glebas, e nem glebas em lotes industriais, que ocorram na Zona Industrial e Atacadista – ZIA.

§4º A área institucional e os terrenos destinados a equipamentos comunitários deverão ter a terraplenagem executada conforme a solicitação da Prefeitura Municipal de Piedade, visando principalmente à acessibilidade.

Art. 43 No desmembramento de glebas em lotes, onde a gleba for maior que 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 15% (quinze por cento), no mínimo, da respectiva área desmembrada, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou institucional.

Parágrafo único. Essa exigência não se aplica a divisão de glebas em glebas, ou de glebas em lotes industriais, na Zona Industrial e Atacadista – ZIA.

Art. 44 Nos loteamentos deverão ser exigidas, após análise, na expedição de diretrizes, e a expensas do empreendedor, a execução de dispositivos de retenção e controle de escoamento de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção e corpos d'água.

§1º Deverá ser assegurado acesso aos dispositivos de drenagem mencionados no caput, com o fim de garantir futuras manutenções;

§2º A exigência das obras e os parâmetros para a sua execução serão estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Piedade, quando na análise do projeto, na emissão de diretrizes e na certidão de conformidade para o parcelamento.

Art. 45 As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

I - Garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura;

II - Adotar "seções–tipo" estabelecidas pela legislação vigente, Lei Municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento de Solo vigente ou outra que venha a substituí-la, além das diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Art. 46 As servidões de passagem, que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 47 Na área urbana, os lotes resultantes tanto de loteamento, como de desmembramento, deverão observar as dimensões mínimas definidas para cada zona de uso, conforme apresentadas no Anexo V desta lei.

Art. 48 Na Zona Rural – ZOR e Zona de Conservação Ambiental – ZCA, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo definido pelo INCRA.

Art. 49 Novos loteamentos, residenciais, comerciais e/ou industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado, composta exclusivamente por vias locais, e:

I - Mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional, com acesso por via oficial de circulação, sem qualquer tipo de controle;

II - Seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção dos equipamentos e vias no interior do setor com acesso controlado, como:

a) Pavimentação, asfalto, guias, calçadas, sarjeta, muros de arrimo, contenção de terra;

b) Rede de drenagem, tubulação, bocas de lobo, escada hidráulica, bacias de contenção e outros;

c) Coletas de lixo, varrição das ruas e manutenção da arborização urbana.

III – Atendam às diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:

a) Limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) Exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

Parágrafo único. Complementarmente, os empreendimentos que venham a ser aprovados com as características supracitadas terão suas diretrizes expedidas conforme lei específica de aprovação de condomínios vigente.

Art. 50 Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas, deverá ser apresentado à Prefeitura, acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior.

Parágrafo Único. A aprovação será concedida à título precário.

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

CAPÍTULO V

EDIFICAÇÕES EM GLEBAS

Art. 51 Os projetos de empreendimentos que impliquem na implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura, na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.

Parágrafo único. As vias de circulação internas deverão ter a largura mínima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), sendo composto de uma pista de tráfego de veículos de 6,00m (seis metros) e duas calçadas para pedestres de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros), podendo-se admitir a redução da pista de tráfego pela metade em caso de sentido único da via.

Art. 52 Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - Seja coberto, em sua totalidade, por vegetação protegida pelo disposto na legislação federal, estadual ou municipal;

II - Seja alagadiço;

III - Apresente condições insalubres;

IV - Apresente condições de risco geológico;

V - Foi objeto de depósito ou aterro de material nocivo à saúde.

Art. 53 A licença para edificar em gleba com área de 5.000,00m2 (cinco mil metros quadrados) a 30.000,00m2 (trinta mil metros quadrados), em uma ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 10% (dez por cento), no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer.

Art. 54 A licença para edificar em gleba, com área superior a 30.000,00m2 (trinta mil metros quadrados), em uma ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, é condicionada à reserva de 10% (dez por cento), no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do município, de no mínimo 5% (cinco por cento),

de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos públicos.

Art. 55 As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura, para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Art. 56 Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deve preservar, ao longo de corpos d'água, faixas de proteção, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, mantidas com cobertura vegetal, com largura mínima de cada lado de:

a) 30,00m (trinta metros) do Rio Pirapora;

b) 30,00m (trinta metros) dos demais córregos;

c) 30,00m (trinta metros) no entorno das várzeas, banhados, lagos e lagoas;

d) 50,00m (cinquenta metros) no entorno das nascentes.

Parágrafo único. As faixas de proteção podem ser agregadas aos espaços de lazer condominiais e, deverá obedecer aos parâmetros do artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 57 Para empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, deverá ser exigida, após a devida análise e, se necessário, por ocasião de expedição de diretrizes, às expensas do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d'água.

TÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58 A partir da promulgação desta lei, a Prefeitura providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano de Zoneamento.

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Art. 59 Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação da presente lei, os quais serão analisados e aprovados à luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Parágrafo único. Fica permitida a inclusão de atividades afins e obras de reforma e/ou ampliações, que deverão respeitar os índices urbanísticos construtivos desta lei, nos estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços já existentes e autorizados pela Prefeitura, antes da vigência do presente Plano de Zoneamento.

Art. 60 Os casos omissos serão analisados e julgados pela Prefeitura.

Parágrafo único. Nos casos de divergência entre usos ou índices urbanísticos nas áreas lindeiras, em mais de uma zona, a Prefeitura estabelecerá para cada situação, as diretrizes que deverão ser seguidas pelo empreendedor.

Art. 61 As despesas com a execução desta lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 62 Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 3935 de 20 de junho de 2008, 4135 de 03 de novembro de 2010, 4212 de 21 de dezembro de 2011, 4254 de 16 de agosto de 2012, 4278 de 08 de março de 2013, 4289 de 05 de junho de 2013 e, 4503 de 14 de junho de 2017.

Prefeitura Municipal de Piedade, 08 de julho de 2021.

Geraldo Pinto de Camargo Filho
Prefeito Municipal

Autor(as) do Projeto de Lei no Executivo Municipal

Damila Bueno Antunes

Dayane Laurindo dos Santos

Rafael Brasseiro Raphaneli

ANEXO I

CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO	USOS ADMITIDOS	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO
Zona Central Principal – ZCP	RL, RG, GRD, GRN, CSI, TL, UE;	06:00 – 24:00
Zona Central Secundária – ZCS	RL, RG, GRD, GRN, CSI, TL, UE;	06:00 – 24:00
Zona Residencial Mista 01 – ZRM 01 – Baixa Densidade 1	RL, RG, CSI, TL, UE;	06:00 – 22:00
Zona Residencial Mista 02 – ZRM 02 – Baixa Densidade 2	RL, RG, CSI, TL, UE;	06:00 – 22:00
Zona Residencial Mista 03 – ZRM 03 – Média Densidade 1	RL, RG, CSI, TL, UE;	06:00 – 22:00
Zona Residencial Mista 04 – ZRM 04 – Média Densidade 2	RL, RG, CSI, UE;	06:00 – 22:00
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 01 - Baixa Densidade 1	RL, RG; *	Não se aplica
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 02 – Média Densidade 1	RL, RG; *	Não se aplica
Zona Industrial e Atacadista – ZIA	PGTP, PGTI, GRD, GRN, CSI, UP, TL; **	00:00 – 24:00
Corredor de Comercio e Serviço 01 – CCS 01 – Gabarito viário 01	RL, RG, GRD, GRN, CSI, TL, UP;	06:00 – 22:00
Corredor de Comercio e Serviço 02 – CCS 02 – Gabarito viário 02	PGTI, RL, RG, GRD, GRN, CSI, TL, UP;	06:00 – 22:00
Corredor de Comercio e Industria – CCI	PGTP, PGTI, TL, CSI, UP, AAP, UE;	00:00 – 24:00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	TL, UE;	Não se aplica
Zona Rural - ZOR	PGT, TL, CSI, UP, AAP, UE;	00:00 – 24:00
Zona de Conservação de Manancial 01 - ZCM 01 - Mananciais 01	TL, AAP, RL, UE;	Não se aplica
Zona de Conservação de Manancial 02 - ZCM 02 - Mananciais 02	TL, AAP, RL, UE;	Não se aplica
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 01 - ZCH 01	TL, AAP, RL, UE;	Não se aplica
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 02 - ZCH 02 - Alta Permeabilidade	TL, AAP, RL, UE;	Não se aplica
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 03 - ZCH 03 - Alta Densidade	TL, AAP, RL, UE, CSI;	06:00 – 24:00

*** Exceto para construções unifamiliares verticais;**

**** Apenas para visitação (sem pernoite).**

ANEXO II

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES CONSTRUTIVOS

RECUOS MÍNIMOS (em metros)

ZONAS DE USO	FRENTE	LATERAL	ESQUINA (*3)	FUNDOS	ENTRE EDIFÍCIOS
Zona Central Principal – ZCP	Dispensado	Dispensado	Dispensado	Dispensado	2,00
Zona Central Secundária – ZCS	Dispensado	Dispensado	Dispensado	Dispensado	2,00
Zona Residencial Mista 01 – ZRM 01 – Baixa Densidade 1	5,00	1,50 (*1) (*2)	1,50 (*1) (*2)	1,50 (*2)	2,00
Zona Residencial Mista 02 – ZRM 02 – Baixa Densidade 2	5,00	1,50 (*1) (*2)	1,50 (*1) (*2)	1,50 (*2)	2,00
Zona Residencial Mista 03 – ZRM 03 – Média Densidade 1	5,00	1,50 (*1) (*2) (*4)	1,50 (*1) (*2) (*4)	1,50 (*2)	2,00
Zona Residencial Mista 04 – ZRM 04 – Média Densidade 2	5,00 (*1)	1,50 (*1) (*2) (*4)	1,50 (*1) (*2) (*4)	1,50 (*2)	2,00
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 01 - Baixa Densidade 1	5,00	1,50 (*1)	1,50	2,00 (*2)	2,00
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 02 – Média Densidade 1	5,00	1,50 (*1)	1,50	2,00 (*2)	2,00
Zona Industrial e Atacadista – ZIA	5,00	1,50	5,00	Dispensado	2,00
Corredor de Comercio e Serviço 01 – CCS 01 – Gabarito viário 01	5,00	Dispensado	Dispensado	Dispensado	2,00
Corredor de Comercio e Serviço 02 – CCS 02 – Gabarito viário 02	5,00	Dispensado	Dispensado	Dispensado	2,00
Corredor de Comercio e Industria – CCI	15,00	1,50	2,50	1,50	2,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	10,00	3,00	10,00	3,00	3,00
Zona Rural - ZOR	10,00	3,00	10,00	3,00	3,00
Zona de Conservação de Manancial 01 - ZCM 01 - Mananciais 01	10,00	3,00	5,00	3,00	3,00
Zona de Conservação de Manancial 02 - ZCM 02 - Mananciais 02	5,00	3,00	5,00	3,00	3,00
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 01 - ZCH 01	5,00	1,50	5,00	3,00	3,00
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 02 - ZCH 02 - Alta Permeabilidade	5,00	1,50	5,00	3,00	3,00
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 03 - ZCH 03 - Alta Densidade	5,00	1,50	5,00	3,00	3,00

***1 – Exceto para compartimentos utilizados como garagem em edificações de uso restritamente residencial unifamiliar;**

***2 – Recuo dispensável no caso de edículas com somente um pavimento e com altura máxima de construção de 4,50m;**

***3 – Nos lotes de esquina ou divisa com viela, o recuo lateral obrigatório será ao lado do lote que fizer divisa com a Via Pública ou viela;**

***4 – Recuo lateral em pelo menos um dos lados da construção de 1,50m até o primeiro pavimento (térreo e primeiro pavimento). Os pavimentos subsequentes terão no mínimo 2,00m de recuo, conforme Código de Obras Municipal e Código Sanitário Estadual.**

ANEXO III

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES CONSTRUTIVOS

TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E PERCENTUAL DE PERMEABILIDADE

ZONAS DE USO	TO	CA	PP
Zona Central Principal – ZCP	1,00*	4,00	10% acima de 500m²
Zona Central Secundária – ZCS	1,00*	2,00	10% acima de 500m²
Zona Residencial Mista 01 – ZRM 01 – Baixa Densidade 1	0,65	2,00	10%
Zona Residencial Mista 02 – ZRM 02 – Baixa Densidade 2	0,65	1,50	10%
Zona Residencial Mista 03 – ZRM 03 – Média Densidade 1	0,75	2,00	10% acima de 500m²
Zona Residencial Mista 04 – ZRM 04 – Média Densidade 2	0,90	2,00	10% acima de 500m²
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 01 - Baixa Densidade 1	0,60	1,50	10% acima de 500m²
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 02 – Média Densidade 1	0,60	2,00	10% acima de 500m²
Zona Industrial e Atacadista – ZIA	0,70	2,00	10%
Corredor de Comercio e Serviço 01 – CCS 01 – Gabarito viário 01	0,83	2,00	10% acima de 500m²
Corredor de Comercio e Serviço 02 – CCS 02 – Gabarito viário 02	0,83	2,00	10% acima de 500m²
Corredor de Comercio e Industria – CCI	0,70	2,00	10% acima de 500m²
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	0,15	0,30	50%
Zona Rural - ZOR	Livre	Livre	50%
Zona de Conservação de Manancial 01 - ZCM 01 - Mananciais 01	0,50	1,00	50%
Zona de Conservação de Manancial 02 - ZCM 02 - Mananciais 02	0,50	1,00	50%
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 01 - ZCH 01	0,50	1,00	50%
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 02 - ZCH 02 - Alta Permeabilidade	0,50	1,00	50%
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 03 - ZCH 03 - Alta Densidade	0,50	1,00	25%

*** A fim de garantir o percentual de permeabilidade, em terrenos com 500m² ou mais, a Taxa de Ocupação (TO) será reduzida para 0,90.**

ANEXO IV

VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR TIPO DE EMPREENDIMENTO

TIPO DE EMPREENDIMENTO	EXIGÊNCIAS
Habitações unifamiliares ou multifamiliares	1 vaga/unidade
Todo e qualquer tipo de estabelecimento comercial maior que 300m2	1 vaga/60m²
Todo e qualquer tipo de estabelecimento de prestação de serviço maior que 300m2	1 vaga/60m²
Entrepostos, depósitos atacadistas e barracões de armazenamento maiores que 300m2	1 vaga/60m²
Edifícios para escritórios ou consultórios com área construída maior que 300m2	1 vaga/60m²
Instituições de ensino infantil, fundamental e ensino médio com área construída maior que 300m2	1 vaga/60m²
Escolas profissionalizantes e instituições de ensino superior com área construída maior que 300m2	1 vaga/35m²
Agências bancárias ou instituições financeiras	1 vaga/35m²
Hotéis e pousadas	1 vaga/2 aptos.
Hospitais, sanatórios, clinicas de repouso ou recuperação e congêneres, inclusive os públicos.	1 vaga/5 leitos
Restaurantes, choperias, casas noturnas com área construída maior que 300m2	1 vaga/60m²
Templo religioso, místicos ou afins, instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural, cientifico, sindical, político, associações civis e entidade de classe com área construída maior que 300m2	1 vaga/15m²

ANEXO V

ÍNDICES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

ZONAS DE USO	ÁREA VERDE (%)	ÁREA PERMEÁVEL NATURAL OBRIGATÓRIA (%)	ÁREA INSTITUCIONAL (%)	LOTES MÍNIMOS	
				ÁREA (M^2)	TESTADA
Zona Central Principal – ZCP	10%	-	5%	125,00	5,00
Zona Central Secundária – ZCS	10%	-	5%	150,00	5,00
Zona Residencial Mista 01 – ZRM 01 – Baixa Densidade 1	10%	-	5%	250,00	8,00
Zona Residencial Mista 02 – ZRM 02 – Baixa Densidade 2	10%	-	5%	200,00	8,00
Zona Residencial Mista 03 – ZRM 03 – Média Densidade 1	10%	-	5%	200,00	8,00
Zona Residencial Mista 04 – ZRM 04 – Média Densidade 2	10%	-	5%	150,00	7,50
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 01 - Baixa Densidade 1	10%	-	5%	300,00	10,00
Zona Predominantemente Residencial – ZPR 02 – Média Densidade 1	10%	-	5%	250,00	10,00
Zona Industrial e Atacadista – ZIA	10%	-		2.000,00	25,00
Corredor de Comercio e Serviço 01 – CCS 01 – Gabarito viário 01	*	-	*	*	*
Corredor de Comercio e Serviço 02 – CCS 02 – Gabarito viário 02	*	-	*	*	*
Corredor de Comercio e Industria – CCI	*	-	*	1.000,00	20,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	15%	-	5%	Módulo do INCRA	50,00
Zona Rural - ZOR	NA	-	NA	Módulo do INCRA	NA
Zona de Conservação de Manancial 01 - ZCM 01 - Mananciais 01	10%	5%	5%	1.000,00	15,00
Zona de Conservação de Manancial 02 - ZCM 02 - Mananciais 02	10%	5%	5%	1.000,00	15,00
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 01 - ZCH 01	10%	-	5%	1.000,00	15,00
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 02 - ZCH 02 - Alta Permeabilidade	10%	40%	5%	1.000,00	15,00
Zona e Chácara, Turismo e Lazer 03 - ZCH 03 - Alta Densidade	10%	-	5%	1.000,00	15,00

*** Adotar-se-á as dimensões mínimas da Zona Limítrofe por onde o Corredor atravessar.**