



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>



LEI Nº. 4.877 DE 23 DE NOVEMBRO DE 2010.

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 3.671, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1.998, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PL 99/2010 Processo 3966/1/2010 – P. M. P. F.

CLÁUDIO MAFFEI, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, 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:

Art. 1º - Os artigos abaixo especificados da Lei nº 3.671, de 18 de dezembro de 1.998, passam a vigorar com as respectivas redações estabelecidas por esta lei:

“Art. 6º - Fica proibida a implantação e a realização dentro das áreas delimitadas pela presente lei, de:

- 1. Hospitais, sanatórios ou outros estabelecimentos de saúde que não sejam de uso restrito aos moradores da área da APA;*
- 2. Cemitérios;*
- 3. Realização de obras de terraplanagem com fins de: mineração de qualquer tipo, extração de argila e areia, abertura de canais e outras atividades capazes de provocar erosão do solo, assoreamento dos cursos d’água, ou quaisquer sensíveis alterações no meio ambiente;*
- 4. O exercício de atividades de quaisquer natureza que ameacem extinguir as espécies da flora e fauna;*
- 5. A aplicação aérea de produtos químicos, a utilização indiscriminada de agrotóxicos e insumos químicos, ou qualquer ação que implique na alteração da qualidade da água;*
- 6. Nas áreas de preservação permanente a utilização das espécies da fauna e flora, exceto para fins de estudos científicos, programas de recuperação e educação ambiental, desde que não resultem em prejuízo da biota nativa regional;*
- 7. A disposição final de resíduos sólidos, incluindo os gerados na própria propriedade, sendo que estes deverão ser transportados para um local atendido pela coleta pública de lixo;*
- 8. Atividades de comércio, serviços e indústrias que coloquem em risco o meio ambiente e não atendam às exigências da presente lei.”*

“Art. 8º - Na área delimitada pela presente lei os projetos e a execução de empreendimentos, parcelamentos, estradas municipais, bem como a prática de atividades comerciais, de serviços, industriais e recreativas, dependerão de diretrizes e prévias aprovações da Diretoria de Meio Ambiente e do SAAE, e do projeto de recuperação vegetal das áreas que tiveram movimento de terra, sem prejuízo das demais competências estabelecidas na legislação em vigor”.

**CAPÍTULO V
DAS CONSTRUÇÕES**

“Art. 14 – Para construção de imóveis com fins urbanos, dentro da APA, constituem condições para aprovação, sem prejuízo das demais normas vigentes, os seguintes padrões



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>



urbanísticos:

- a) - lotes com área mínima de 1.500 m²;
- b) - taxa de ocupação máxima de 30% da área do lote;
- c) - coeficiente máximo de aproveitamento 0,60 da área do lote;
- d) - índice de elevação máximo igual a 2,0.

§ 1º - Na ocupação do lote de terreno a porcentagem da área de lote igual a 50%, deverá permanecer sem impermeabilização e receber tratamento paisagístico adequado.

§ 2º - Não serão permitidos desmembramentos, fracionamentos ou desdobramentos dos lotes, com área menor de 1.500 m² conforme fixado na alínea “a” deste artigo.

§ 3º - Não serão permitidos nos parcelamentos a impermeabilização do solo, tais como: calçadas, guias e outros”.

“Art. 15 – Os loteamentos deverão destinar o percentual mínimo de 45% para fins de uso público, compreendendo os sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público, dos quais, no mínimo, 30% serão destinados como área verde e 5% como área institucional.

§ 1º - Dentro dos 30% de área verde, durante dois anos, o loteador tem o compromisso de:

- a) - nos casos onde existem remanescentes florestais: possibilitar a regeneração natural, cercando a área de modo a impedir o acesso de pessoas, e qualquer tipo de atividade dentro da mata, exceto para fins de pesquisa ou outros casos autorizados;
- b) - na ausência de matas ou para matas com grau de perturbação alta: promover a recomposição e recuperação, respectivamente, sendo realizado o plantio de espécies nativas de acordo com a necessidade;
- c) - fica proibido o florestamento ou reflorestamento homogêneo, a menos de 50,00m (cinquenta metros) de curso d’água corrente ou dormente;
- d) - deverão ser previstas vias que circundem as áreas reservadas para área verde e preservação, não sendo permitido projetar lotes confrontando com as respectivas áreas;
- e) - fica instituída faixa de preservação permanente “non aedificandi” de 50,00m (cinquenta metros) a cada margem do Ribeirão Avecuia e de 35,00 m (trinta e cinco metros) de todos os seus afluentes;
- f) - implantar equipamentos de lazer e recreação, em no mínimo 5% (cinco por cento) da área verde, sem prejuízo das áreas de preservação permanente.

§ 2º - Serão observados os seguintes requisitos urbanísticos aos loteamentos e edificações:

- A) - testada mínima do lote: 20,00 metros;
- B) - recuos mínimos de frente e de fundos: 10,00 metros;
- C) - recuos mínimos laterais: 3,50 metros.

§ 3º - Os projetos e implantação de parcelamento do solo deverão observar os princípios de urbanismo sustentável, de modo a preservar e restaurar seus elementos naturais, nos aspectos de infra-estrutura, edificações e da paisagem natural conforme as seguintes diretrizes:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>



- 1) - *Em relação à infra-estrutura e à paisagem natural:*
 - a) - *garantir uma baixa densidade de ocupação bruta, de no máximo 13,5 habitantes/hectare, de modo a limitar a geração de poluição difusa;*
 - b) - *adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, determinados pela absorção do solo, conforme as normas técnicas da ABNT e diretrizes do SAAE, seja através de tratamento individual ou de sistemas cujos efluentes sofram tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água da bacia sem prejuízo da qualidade da água captada;*
 - c) - *adoção de desenho urbanístico de modo a prevenir erosões através da minimização das obras de terraplanagem e recobrimento vegetal de taludes;*
 - d) - *respeitar as declividades máximas das vias de circulação estabelecidas no Plano Diretor Ambiental;*
 - e) - *garantir a vazão pré-existente e impedir o assoreamento de cursos d'água, promovendo a drenagem superficial através de canaletas verdes e da adoção de reservatórios de contenção, com adequados tratamentos paisagísticos;*
 - f) - *utilizar pavimentos permeáveis ou drenantes nas vias de circulação e passeios públicos (calçadas verdes);*
 - g) - *minimizar as redes subterrâneas de águas pluviais, realizando a micro drenagem através de canaletas verdes, canteiros pluviais e biovaletas;*
 - h) - *reaproveitar as águas pluviais para manutenção dos espaços livres e áreas verdes;*
 - i) - *incentivar a mobilidade através de ciclovias e caminhos de pedestres;*
 - j) - *incentivar a adoção de iluminação de áreas de lazer, recreação e equipamentos comunitários através do uso de energia solar e alternativa;*
 - k) - *incentivar a adoção de sistema de distribuição de redes de serviços de energia, telefonia e cabamentos subterrâneos ou através de posteamentos com madeira certificada e tratada;*
 - l) - *utilizar sistema de iluminação de vias públicas através de luminárias padronizadas e de baixo consumo, podendo ser energizadas através dos postes particulares de entrada de energia dos lotes ou das áreas comuns condominiais;*
 - m) - *priorizar a utilização de materiais de construção sustentáveis, nas edificações de uso comum, como portarias, clubes, quiosques, guaritas e demais construções e incentivar a utilização de energias alternativas nas áreas de usos comuns;*
 - n) - *promover a coleta seletiva do lixo e resíduos e a adequada destinação;*
 - o) - *recuperar as matas ciliares e vegetação nativa nas áreas de preservação permanente e a vegetação das demais áreas verdes;*
 - p) - *promover a arborização adequada dos passeios públicos e dos sistemas de lazer;*
 - q) - *implantar sistema de abastecimento de água potável, através de captação superficial ou profunda e a rede de distribuição interna, conforme diretrizes do SAAE e demais órgãos estaduais de aprovação;*
 - r) - *promover a utilização de sistemas alternativos de geração e uso da energia*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>



renovável, em especial solar, eólica e hidráulica, nas redes de infra-estrutura;

- s) - *no caso de condomínios urbanísticos deverá ser criada associação de moradores para gestão da permissão de uso das áreas públicas condominiais, devendo, ainda, promover:*

I – tratamento paisagístico do sistema de fechamento das divisas do loteamento;

II – localização da área institucional fora do fechamento das divisas e junto ao sistema viário principal de acesso;

III – previsão de área externa para estacionamento de visitantes e fornecedores;

IV – local para disposição temporária de resíduos sólidos, lixo e entulhos e a remoção para local determinado pela Diretoria de Meio Ambiente;

V – manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários.

2)- Em relação às edificações:

a) - minimização do movimento de terra no interior dos lotes, condicionada à manutenção das cotas originais nas divisas dos lotes e adequação do projeto de construção à conformação topográfica da área;

b) - arborização e recobrimento vegetal das áreas livres internas do lote em observância à taxa de permeabilização;

c) - utilização de energia solar para o aquecimento de água e demais formas de energia alternativa;

d) - acondicionamento e remoção de entulhos da construção em sacos apropriados ou containers até o local de destinação final;

e) - aproveitamento racional da iluminação natural, ventilação e vegetação de proteção, no partido arquitetônico das edificações;

f) - abastecimento de água de piscinas e irrigação de jardim através do aproveitamento das águas pluviais, sendo vedada a utilização de água potável da rede de distribuição para tal fim;

g) - implantação de sistema de tratamento e disposição individual de esgotos, conforme normas da ABNT e diretrizes do SAAE, na ausência de sistema coletivo no loteamento;

h) - nos condomínios urbanísticos é vedada qualquer forma de fechamento, ainda que com sebes vivas, na divisa lindeira ao sistema viário e a construção de muros, cercas, suportes atirantados ou portões em qualquer das divisas laterais e de fundo dos lotes, podendo nestas divisas, ser realizado apenas com elementos paisagísticos vegetais.

§ 3º - A área institucional estabelecida no caput deste artigo poderá, a critério da Administração Municipal, ser objeto de outorga onerosa, respeitadas as disposições fixadas pela legislação municipal e pelo Estatuto das Cidades”.

“Art. 16 – Clubes com moradias, condomínios urbanísticos, parcelamento de imóvel rural e condomínios verticais ou horizontais, serão equiparados para os efeitos desta lei, a loteamentos, e deverão seguir os padrões urbanísticos estabelecidos pelo artigo anterior.”

CAPÍTULO VI
DAS ATIVIDADES COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E INDUSTRIAIS

“Art. 19 – O uso comercial, de serviços e industrial poderão ser permitidos desde que com especial cuidado, sem emissão de efluentes poluentes nos cursos d’água, evitando qualquer



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>



ação que implique na alteração do ecossistema local e sujeito às aprovações nos órgãos estaduais de controle ambiental;

§ 1º - Fica proibida a instalação de comércio, serviços, indústrias incômodas e perigosas, bem como agroindústrias, atividades agropecuárias e outras atividades com potencial poluidor, sem o tratamento dos resíduos gerados.

§ 2º - Fica proibida a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

§ 3º - Será incentivada a instalação de atividades de comércio, serviços e industriais que se utilizem de mão de obra própria, artesanal e de incremento à economia doméstica.

§ 4º - É permitida a instalação de comércio, serviços e indústrias não incômodos, ou seja, de estabelecimentos que possam adequar-se aos mesmos padrões de uso não comerciais, de serviços ou industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, e com as seguintes características:

- a) - número máximo de empregados = 30 (trinta) obedecendo à cota de 333m2 de área de lote por empregado;*
- b) - potência elétrica instalada máxima de 15 HP;*
- c) - horário de funcionamento = 8:00 às 18:00 horas;*
- d) - nível de ruído máximo = 65 decibéis.*

§ 5º - Os empreendimentos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno e riscos ambientais, notadamente, Centros de Compras e Hipermercados, Terminais de Cargas ou similares, loteamentos com área acima de 250 ha, e demais ocupações a critério da Diretoria de Meio Ambiente, só poderão se estabelecer mediante análise de Estudo Prévio de Impacto Ambiental, conforme a legislação ambiental vigente.

§ 6º - Aplica-se às atividades de comércio, serviços e indústrias as mesmas restrições urbanísticas e diretrizes estabelecidas nesta lei, em particular a observância dos artigos 14, 15 e 16 em relação à infra-estrutura, à paisagem e às edificações”.

CAPÍTULO XIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

“Art. 44 – Os imóveis para fins urbanos implantados na área objeto da presente lei serão considerados como de Expansão Urbana e sujeitos à cobrança do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e às demais taxas municipais aplicáveis.

Parágrafo Único – Os empreendimentos e edificações implantados em observância aos padrões de sustentabilidade, devidamente auditado ou certificado, poderão, a título precário, gozar de benefícios fiscais relativos ao IPTU, a ser regulamentado pela Administração Municipal”.

“Art. 45 – Os casos omissos, desde que devidamente instruídos, serão apreciados e decididos pela Diretoria Municipal de Meio Ambiente e SAAE, após consulta aos órgãos competentes, aplicadas as formalidades legais pertinentes”.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>



Art. 2º - As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as contidas nas Leis nº. 3.671, de 18 de dezembro de 1.998; 4.115, de 05 de março de 2.004 e 4.510, de 05 de setembro de 2.007.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, 23 DE NOVEMBRO DE 2010.

CLÁUDIO MAFFEI
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADA E REGISTRADA EM LIVRO PRÓPRIO DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO EM
23 DE NOVEMBRO DE 2010.

JOSÉ AIRTON DA SILVA VITORIANO JUNIOR
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO