



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Senhor Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar a esta Colenda Casa de Leis, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores, o projeto de Lei, em anexo, que dispõe a aprovação da revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira-SP, e dá outras providências.

Senhor Presidente, Nobres Vereadores: referida alteração tem por finalidade revisar o Plano Diretor do Município em atendimento ao artigo 40, §3º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

Sendo só o que se apresenta no momento, no aguardo de uma acolhida favorável, desde já agradecemos. Ao ensejo transmitimos os protestos de estima e consideração,

Atenciosamente

Prefeitura Municipal de Pedreira

FÁBIO VINÍCIUS POLIDORO
Prefeito

Exmo.Sr.

JOSÉ LUIS NIERI

DD. Presidente da Câmara e Demais Nobres Vereadores

NESTA

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de Lei trata da aprovação da revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira.

O Plano Diretor é uma Lei que orienta o crescimento e o desenvolvimento de um Município, norteador a política urbana. É um instrumento de planejamento urbano de forma a orientar o desenvolvimento físico, econômico, e social do território municipal. Trata principalmente de questões correlatas a infraestrutura urbana, meio ambiente, habitação e transporte.

Importante ressaltar que o Plano Diretor segue as diretrizes assinaladas pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 que trata do Estatuto da Cidade e dispõe os requisitos mínimos que devem conter no Plano Diretor Municipal, sendo que todos foram atendidos no Plano ora apresentado.

Procurou-se também neste Plano atender às determinações de órgãos como Ministério Público e o GAEMA que encaminham orientações e imposições do quanto constar no Plano Municipal.

Por se tratar de um plano democrático, sua redação foi discutida em sete audiências públicas e ficou disponibilizada para envio de sugestões populares.

Por derradeiro, cabe informar que a legislação federal supracitada, em seu artigo 40, §3º, prevê que o Plano Diretor do Município precisa ser revisto no mínimo a cada dez anos. Considerando que o Plano Municipal de Pedreira é de 2008, sua revisão é medida que impõe por força legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei Complementar nº 04/2024

“Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira, e dá outras providências”.

FÁBIO VINICIUS POLIDORO, Prefeito Municipal de PEDREIRA, Estado de São Paulo, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira, que substitui integralmente o Plano aprovado pela Lei Municipal nº 2.792, de 25 de março de 2008.

§ 1º A revisão integral do Plano Diretor se encontra anexa a esta Lei.

§2º A íntegra do Plano Diretor mencionado no caput foi previamente disponibilizada para consulta pública e discutido em audiências públicas.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei nº 2.792 de 25 de março de 2008.

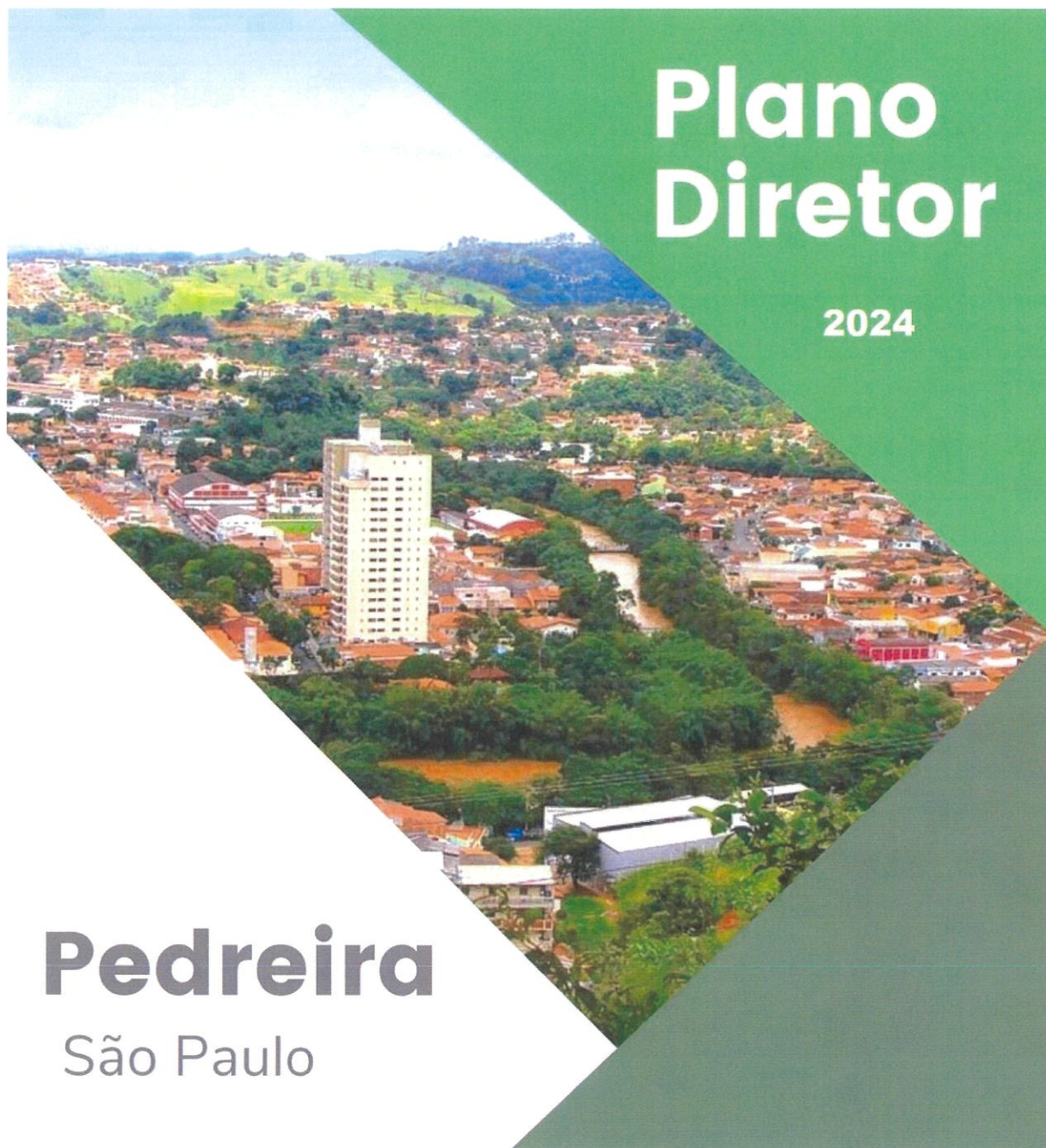
Pedreira (SP), 10 de abril de 2024.

FÁBIO VINICIUS POLIDORO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024



Minuta do Plano Diretor
Janeiro/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

SUMÁRIO

1 - APRESENTAÇÃO	5
2 - MINUTA DA LEI DO PLANO DIRETOR	5
LEI Nº. XXX, DE XX DE XXXX DE 2024	5
TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, DOS PRINCÍPIOS, DAS DIRETRIZES GERAIS, DA FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE, DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	5
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	6
SEÇÃO I – DO DIREITO À CIDADE E DAS FUNÇÕES SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE.....	6
SEÇÃO II – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	7
SEÇÃO III – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA.....	8
CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	8
CAPÍTULO IV – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.....	8
TÍTULO II – DAS POLÍTICAS SETORIAIS	10
CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE	10
SEÇÃO I – DA GESTÃO AMBIENTAL	12
SEÇÃO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE	13
SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL	14
SEÇÃO IV – DO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	14
SEÇÃO V – DAS ÁREAS DE RISCO OU COM FRAGILIDADE AMBIENTAL	17
SEÇÃO VI – DOS CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL E DA ARBORIZAÇÃO MUNICIPAL	18
CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO	19
SEÇÃO I – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL	22
SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	24



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTES	25
SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES.....	27
SEÇÃO II – DO TRANSPORTE DE CARGAS.....	30
SEÇÃO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA.....	30
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS SOCIAIS	30
SEÇÃO I – DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS.....	31
SEÇÃO II – DA INFRAESTRUTURA DE TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	32
CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA RURAL E AGRÍCOLA	33
SEÇÃO I – DA PRESERVAÇÃO E DINAMIZAÇÃO DA ÁREA RURAL	33
SEÇÃO II – DA POLÍTICA AGRÍCOLA.....	35
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE TURISMO	36
SEÇÃO I – DO TURISMO NA ÁREA RURAL	37
TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	38
CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO E DA EXPANSÃO URBANA.....	39
CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL.....	40
SEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA – MZU	41
SEÇÃO II – DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA – MZEU	43
SEÇÃO III – DA MACROZONA RURAL – MR.....	43
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO.....	46
CAPÍTULO IV - DO USO DO SOLO.....	46
CAPÍTULO V – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS	46
TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	50
CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	51



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA.....	54
SEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO	54
SEÇÃO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	55
CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	56
CAPÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	58
CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	60
CAPÍTULO VI – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	62
TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO	65
CAPÍTULO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL	65
CAPÍTULO II – DO FUNDO MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA	67
CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES	68
CAPÍTULO IV – DA REGULAMENTAÇÃO MÍNIMA DO PLANO DIRETOR.....	69
TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	70
ANEXO I – MAPA DE SUSCETIBILIDADE A MOVIMENTOS GRAVITACIONAIS DE MASSA E INUNDAÇÕES.....	74
ANEXO II – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL	74
ANEXO III – MAPA DE PERÍMETRO URBANO	74
ANEXO IV – MAPA DE MACROZONEAMENTO	74
ANEXO V – MAPA DE ZONEAMENTO	76
ANEXO VI – QUADRO DE CATEGORIA DE USO DO SOLO E GRAU INCOMODIDADE..	80
ANEXO VII – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS – PORTE E DENSIDADE.....	81
ANEXO VIII – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS – DEMAIS PARÂMETROS.....	82



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

1 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a **MINUTA DA LEI DO PLANO DIRETOR**, para Revisão do Plano Diretor de Pedreira.

Projeto de Lei - Minuta da Lei do Plano Diretor – Revisão 01

2 MINUTA DA LEI DO PLANO DIRETOR

LEI Nº. XXX, DE XX DE XXXX DE 2.024

APROVA O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, DOS PRINCÍPIOS, DAS DIRETRIZES GERAIS, DA FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE, DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1. Esta lei institui o Plano Diretor de Pedreira como instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, desenvolvimento urbano e de expansão urbana.

Art 2. O Plano Diretor de Pedreira abrange a totalidade do território municipal e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para o ordenamento territorial, a estruturação urbana, as políticas setoriais, a gestão democrática e para o sistema de planejamento e gestão urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art 3. A política urbana é pautada pelos seguintes princípios:

- I. direito à cidade para todos;
- II. função social e ambiental da propriedade;
- III. função social e ambiental da cidade;
- IV. desenvolvimento sustentável;
- V. gestão democrática e participativa.

SEÇÃO I – DO DIREITO À CIDADE E DAS FUNÇÕES SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

Art 4. O direito à cidade compreende ao direito de toda a população de Pedreira de ter acesso à:

- I. terra urbanizada;
- II. moradia digna;
- III. saneamento ambiental;
- IV. infraestrutura e serviços públicos de qualidade;
- V. transporte público coletivo;
- VI. mobilidade urbana e acessibilidade;
- VII. trabalho, educação, saúde, cultura, segurança, esporte e lazer.

Art 5. A propriedade urbana cumpre sua função social e ambiental quando atende às exigências fundamentais de ordenamento do território do Município expressas no Plano Diretor, observando os seguintes requisitos:

- I. direito à cidade;
- II. aproveitamento socialmente justo e racional do solo;
- III. utilização do solo de maneira compatível com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos;
- IV. aproveitamento e utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;
- V. aproveitamento e utilização da propriedade, compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

VI. plena adequação aos seus fins, sobretudo em se tratando de propriedade pública;

Art 6. A intervenção do Poder Público sobre o uso da propriedade urbana tem como finalidade, dentre outras:

I. recuperar em benefício coletivo a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;

II. adequar a densidade populacional e o uso e ocupação dos imóveis aos condicionantes ambientais e à disponibilidade de infraestruturas e serviços urbanos;

III. adequar a mobilidade, políticas, infraestrutura e serviços urbanos à densidade populacional instalada;

IV. gerar recursos para a demanda de infraestruturas e de serviços públicos provocada pela intensificação da ocupação do solo e diversificação do seu uso e para a implantação de infraestruturas em áreas não servidas;

V. promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, coibindo a sua retenção especulativa;

VI. promover a regularização jurídica e a integração e melhoria urbana de assentamentos produzidos à margem das normas urbanísticas, especialmente loteamentos irregulares e áreas de autoconstrução;

VII. obter terrenos a custos adequados para a implantação de equipamentos sociais e habitação de interesse social;

VIII. viabilizar os programas de preservação, conservação e recuperação de patrimônio natural e cultural.

SEÇÃO II – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art 7. Entende-se como desenvolvimento sustentável a conciliação entre a viabilidade da atividade econômica, desenvolvimento social, saneamento ambiental integrado e preservação ambiental, visando garantia da qualidade de vida para presentes e futuras gerações.

Parágrafo Único: É dever da administração pública, da iniciativa privada e de todos os cidadãos promover o desenvolvimento sustentável através da gestão ambiental no Município de Pedreira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

SEÇÃO III – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

Art 8. A gestão democrática garante a participação da população em todas as decisões de interesse público, por meio de seus mecanismos específicos.

Art 9. São princípios da gestão democrática da cidade:

- I. transparência no acesso à informação de interesse público;
- II. incentivo à participação popular;
- III. integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art 10. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. debates, audiências e consultas públicas;
- II. conferência municipal da cidade;
- III. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art 11. São diretrizes gerais do desenvolvimento urbano:

- I. aquelas previstas no artigo 2º. do Estatuto da Cidade;
- II. promover a consecução, na escala do município, dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, em especial o Objetivo 11 que trata sobre cidades;
- III. promover qualidade de vida da população para as presentes e futuras gerações;
- IV. propiciar ao conjunto da população melhores condições de acesso ao emprego, à habitação, aos transportes, aos equipamentos, ao lazer e aos serviços urbanos e a um meio ambiente saudável;
- V. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do Município.

CAPÍTULO IV – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art 12. São objetivos da política urbana do Município:

- I. promover ordenamento do território equilibrado, balizado pela definição de critérios e limites de crescimento conforme a capacidade de suporte do meio natural,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

capacidade de suporte de infraestruturas e equipamentos e às necessidades de abastecimento e bem-estar da população;

II. propiciar a participação popular na gestão do desenvolvimento urbano do município, notadamente no processo de planejamento;

III. priorizar a proteção e recuperação do patrimônio natural, entendido como bens de preservação permanente, recursos naturais e paisagens;

IV. priorizar a proteção e recuperação do meio ambiente da zona urbana, especialmente nos setores de drenagem, saneamento, poluição, áreas de risco ao assentamento humano e áreas verdes e de interesse social e histórico;

V. promover justa distribuição da infraestrutura e dos serviços urbanos;

VI. implementar política habitacional que assegure o direito à moradia a toda a população, estabelecendo programas públicos e estimulando programas privados que permitam o acesso da parcela mais pobre a soluções com melhor qualidade;

VII. priorizar o transporte público coletivo e deslocamento não motorizado;

VIII. descentralizar as decisões e o processo de planejamento, observando-se sempre a estrutura administrativa;

IX. estabelecer mecanismos transparentes para atuação conjunta dos setores público e privado, em projetos de interesse do Município;

X. integrar entre os órgãos e entidades federais, estaduais e municipais, durante a elaboração, avaliação e execução de planos, projetos e programas urbanísticos, objetivando sua compatibilização;

XI. promover a compatibilização entre os investimentos setoriais de todos os níveis de governo com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Pedreira;

XII. promover a cooperação entre o Município de Pedreira e os municípios vizinhos, para a definição de políticas, normas, projetos e programas de interesse comum, tendo como objetivo consolidar instrumentos para uma gestão conjunta;

XIII. compatibilizar a capacidade de suporte do meio ambiente natural, com as necessidades de abastecimento e bem-estar da população, assim como com a capacidade de provimento de infraestruturas e equipamentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

XIV. promover o desenvolvimento equilibrado e a redução das desigualdades entre as áreas do município, pela distribuição justa das infraestruturas, dos serviços públicos e pela eliminação de fatores de segregação espacial da população de baixa renda;

XV. propiciar a participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, estimulando a população para a defesa dos interesses coletivos, reforçando o sentimento da cidadania e proporcionando o reencontro dos habitantes com a cidade;

XVI. promover a justa distribuição dos custos de urbanização do município, assim como a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos;

XVII. integrar as diferentes políticas setoriais;

XVIII. promover a preservação, recuperação e desenvolvimento do patrimônio ambiental, natural e cultural;

XIX. implementar instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade;

XX. compatibilizar o desenvolvimento urbano com o sistema de transporte, visando à ampliação da qualidade do serviço e padrões desejáveis de segurança;

XXI. mitigar e adaptar o território municipal aos efeitos das mudanças climáticas;

XXII. ampliar a acessibilidade nos deslocamentos de pedestres;

XXIII. universalizar o saneamento ambiental;

XXIV. promover urbanização progressiva;

XXV. priorizar a expansão urbana contígua ao tecido urbano consolidado, a fim de otimizar a infraestrutura implantada.

TÍTULO II – DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art 13. A Política Municipal de Meio Ambiente tem por objetivo a consecução de um bom nível de qualidade de vida para toda a população, devendo constituir-se num Instrumento de superação dos desequilíbrios ecológicos, através da implementação de um processo de desenvolvimento sustentável.

Art 14. O objetivo definido no artigo anterior deverá ser buscado principalmente mediante:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

I. a conscientização da população quanto aos valores ambientais (naturais e culturais) e a necessidade de proteção, recuperação e desenvolvimento do patrimônio existente, no sentido de contribuir para a valorização e afirmação da cidadania; o controle e minimização do impacto ambiental, decorrente do processo de urbanização, sobre o solo, a água, o ar, a flora, a fauna, e a paisagem urbana e natural;

II. o impedimento ou restrição da ocupação urbana em áreas frágeis, de baixadas e encostas ou em áreas de risco, impróprias à urbanização, bem como em áreas de notável valor paisagístico ou de interesse ambiental, especialmente as de proteção aos mananciais hídricos;

III. o aprimoramento constante dos indicadores da capacidade de suporte do meio natural à intervenção antrópica.

Art 15. A atenção com a qualidade do meio ambiente natural e construído deverá estar presente e ser prioritária nas diretrizes de todas as políticas setoriais e nas intervenções locais promovidas pelo Executivo Municipal.

Art 16. São ações estratégicas para preservação da flora, fauna, paisagem urbana e natural e do patrimônio mineral:

I. preservação e recuperação de todos os maciços de matas remanescentes de vegetação nativa e ciliar, em especial aquelas situadas em várzeas e áreas de interesse ambiental;

II. preservação e manejo de espécies faunísticas e de seus abrigos, no Município;

III. impedimentos à ocupação urbana, industrial e institucional, das áreas naturalmente impróprias a este tipo de uso, tais como, faixas envoltórias ou marginais a corpos de água, remanescentes de matas nativas, várzeas, fundos de vale e áreas sujeitas à inundação, terrenos com declividade superior a 45°, topos de morro e sítios de excepcional beleza ou de valor científico, histórico e cultural, ou seja, em todas as Áreas de Preservação Permanente (APP's) descritas e caracterizadas no Artigo 4º. da Lei Federal nº. 12.651 – Novo Código Florestal, de 25 de maio de 2012;

IV. preservação e manejo, nos espaços públicos da área urbana, do patrimônio botânico e de seus marcos paisagísticos, em especial a conservação e desenvolvimento da fauna e flora e a manutenção do patrimônio histórico, cultural e científico nas áreas de unidade de conservação a serem criadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

V. manutenção da finalidade original das áreas destinadas a sistemas de lazer e institucionais, recebidas em doação pela Prefeitura, através da implementação de projetos paisagísticos e/ou implementação de equipamentos públicos e proibição da permanência de animais nas áreas verdes do município;

VI. definição de diretrizes de reflorestamento e de tratamento paisagístico em loteamentos, urbanização de áreas, condomínios fechados e conjuntos habitacionais;

VII. controle e licenciamento dos movimentos de terra, tanto em áreas públicas como privadas;

VIII. controle dos elementos publicitários;

IX. preservação do patrimônio mineral, através do zoneamento mineral do Município, com a indicação dos bens minerais a serem preservados, assegurando que as áreas indicadas nos estudos de zoneamento do potencial mineral sejam consideradas relevantes na análise de vocações de uso e ocupação urbanas.

SEÇÃO I – DA GESTÃO AMBIENTAL

Art 17. São objeto da gestão ambiental a preservação do Patrimônio Natural:

I. bens de preservação permanente, assim definidos por serem importantes na manutenção de ecossistemas naturais e da biodiversidade das espécies, a serem protegidos ou recuperados;

II. bens que podem se caracterizar como recursos a serem utilizados em prol da vida humana distinguindo-se as categorias de recursos naturais renováveis e não renováveis, impondo-se a necessidade de definição de critérios que indiquem procedimentos para o consumo imediato, para formação de reserva voltada ao consumo futuro e para reposição dos recursos renováveis e restauração de áreas e sistemas impactados pela exploração.

Art 18. São objeto da gestão ambiental e preservação do Patrimônio Cultural o patrimônio histórico, artístico, estético, arquitetônico, arqueológico, documental e ambiental do Município de Pedreira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

SEÇÃO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art 19. São instrumentos da política ambiental do Município, sem prejuízo de outros previstos nesta lei e na legislação específica Federal e Estadual:

- I. o Sistema Municipal de Administração de Qualidade Ambiental, a ser instituído por lei específica;
- II. o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural de Pedreira;
- III. as normas específicas que regulamentam o uso e ocupação do solo;
- IV. o Banco de Dados Ambientais do Município, a ser criado, com o cadastro das seguintes atividades e/ou informações sobre:
 - a. ações institucionais na área de meio ambiente;
 - b. processos de licenciamento de empreendimentos efetiva ou potencialmente impactantes;
 - c. atividades de monitoramento ambiental, integrados ao sistema de informações geográficas do Município;
 - d. inventário, classificação e cadastramento do patrimônio ambiental, cultural e paisagístico do Município, bem como sua atualização permanente;
 - e. entidades e órgãos que atuam na área de meio ambiente.
- V. o Sistema de Fiscalização Ambiental, para atuação preventiva e corretiva em relação às ações sobre o meio ambiente.
- VI. os consórcios intermunicipais;
- VII. o processo de educação ambiental;
- VIII. os estudos de avaliação de impacto ambiental;
- IX. os Fundos Municipais de Gestão Urbana e de Meio Ambiente;
- X. as sanções administrativas, como multas, embargos, reparação de danos causados;
- XI. os mecanismos de compensação financeira, como incentivos tributários, isenção, anistia, remissão;
- XII. Sistema de disposição e tratamento final de resíduos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

XIII. Plano de Saneamento Ambiental, compostos pelos: Plano para Abastecimento de Água e coleta, afastamento e Tratamento de Esgoto, Plano de Segurança da Água, Plano de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos, Plano de Drenagem Urbana;

XIV. Fundo Municipal de Gestão Urbana.

Parágrafo Único: Os instrumentos aqui relacionados deverão ser elaborados e encaminhados para aprovação, no prazo máximo de 02 (dois) anos, da vigência desta lei, sendo que, aqueles que estiverem elaborados há no máximo 03 (três) anos, poderão apenas ser revisados em face do conteúdo deste Plano Diretor.

SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Art 20. São ações estratégicas da educação ambiental da população quanto às questões relativas ao meio ambiente:

I. implementação de programas de educação ambiental em especial para a rede de ensino, com ênfase nos temas de preservação do patrimônio ambiental, de microbacias hidrográficas, de minimização da geração de resíduos sólidos e do estímulo aos processos de reciclagem e não desperdício;

II. implementação de programas de divulgação ambiental que promovam o conhecimento e a participação pública nas definições e na implementação da política ambiental, com envolvimento da comunidade, especialmente em audiências e consultas públicas e parcerias nos processos de gestão e fiscalização ambiental.

SEÇÃO IV – DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art 21. São diretrizes para a implantação de infraestrutura de saneamento e de destinação final e tratamento de resíduos:

- I. adequação da expansão das redes às diretrizes do Macrozoneamento;
- II. consideração da abrangência metropolitana na questão de abastecimento de água, do esgotamento sanitário e destinação final dos resíduos;
- III. adoção de uma política permanente de conservação de água de abastecimento;
- IV. as despesas pela prestação dos serviços de esgotamento sanitário e distribuição de água potável fluorada, deverão ser cobradas mediante a imposição de tarifas e taxas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

diferenciadas, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação social dos serviços e o poder aquisitivo da população beneficiada;

V. prioridade para obras de saneamento em áreas com maior concentração de população, notadamente nos bairros de baixa renda;

VI. executar obras de saneamento nas áreas ocupadas consideradas de risco ou impróprias à ocupação urbana, somente em caráter emergencial quando indispensável à vida e segurança da população, até sua remoção do local;

VII. procurar alternativas tecnológicas localizadas de saneamento para as áreas distantes da malha urbana e para áreas onde haja interesse em conter a ocupação;

VIII. monitorar e controlar os antigos aterros, de forma a transformar os locais em áreas de lazer, evitando as eventuais contaminações do solo, ar e água;

IX. definir e implantar novos projetos e programas de disposição e tratamento de resíduos sólidos, sustentados em alternativas tecnológicas que minimizem os riscos de poluição ambiental e os danos à saúde da população.

Art 22. O Plano de Saneamento Ambiental é a principal referência para o planejamento desta política.

§1º. O Plano de Saneamento Ambiental deverá estar compatível às disposições dessa lei.

§2º. O Plano de Saneamento Ambiental tem prazo de vigência de no máximo 10 (dez) anos a contar da data de sua aprovação, sendo que, findo esse prazo limite, deverá ser atualizado.

Art 23. São ações estratégicas do saneamento básico:

- I. implementação do plano municipal de saneamento ambiental;
- II. controle de lançamento de poluentes nos mananciais;
- III. exigência de termo de conformidade quanto ao saneamento ambiental emitido pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Pedreira (SAAE) para emissão de licenças e autorizações de parcelamento do solo e de construção.

Art 24. São ações estratégicas para garantir a qualidade da água:

- I. preservação e recuperação dos corpos de água e de suas margens e proteção das nascentes e minas d'água considerando-se ser a água o elemento vital para o equilíbrio de todos os ecossistemas, e em especial, para a vida humana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. racionalização do uso da água, com o emprego mais eficiente nos sistemas urbanos, industriais e de irrigação, visando eliminar perdas e desperdícios, distribuindo os custos deste sistema, dentro do princípio usuário-pagador;

III. criação de dispositivos legais que garantam o máximo de permeabilidade do solo para absorção das águas pluviais, e conseqüentemente, um maior reabastecimento dos lençóis freáticos, tais como a construção de cisternas em construções com área impermeabilizada superior a 80% (oitenta por cento) da área total do terreno, reduzindo-se, deste modo, os impactos decorrentes de drenagem superficial;

IV. levantamento dos poços tubulares profundos existentes no Município e exigência de licença municipal para a abertura de novos poços tubulares profundos, visando o controle e proteção das águas subterrâneas;

V. monitoramento das sub-bacias, em especial a montante das captações e a jusante das estações de tratamento de esgoto, visando orientar a operação de reservatórios, estações de tratamento de água e esgoto e a captação para fins de irrigação e subsidiar ações de fiscalização e controle, em colaboração com as demais esferas de governo, dentro de uma visão de cooperação;

VI. promoção, de modo integrado com os demais Municípios da Região Metropolitana de Campinas e outros que não a integram, da gestão de recursos hídricos e dos mananciais da região;

VII. implantação de sistemas de tratamento de efluentes domésticos, industriais e agrícolas, com o propósito de devolver às bacias dos Rios Jaguari e Camanducaia, água em condição de reutilização, mantendo ou elevando o nível de oferta;

VIII. estímulo, especificamente na abertura de novos loteamentos e empreendimentos de impacto, à instalação de um sistema primário de tratamento de esgoto e exigência de instalação de rede coletora de esgoto, e na falta desta, de um sistema de tratamento local adequado;

IX. criação de sistemas residenciais, comerciais e industriais, com objetivo de reaproveitamento das águas pluviais.

Art 25. São ações estratégicas para o controle da geração de resíduos sólidos e efluentes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

-
- I. desenvolvimento e implantação de programas sustentáveis para coleta seletiva e destino do lixo urbano;
 - II. desenvolvimento de programa para recolhimento do entulho da construção civil, com reaproveitamento através de criação de usina de separação de materiais;
 - III. desenvolvimento de programa para o lixo hospitalar, envolvendo controle, fiscalização e descarte.

SEÇÃO V – DAS ÁREAS DE RISCO OU COM FRAGILIDADE AMBIENTAL

Art 26. São ações estratégicas para as áreas de risco ou com fragilidade ambiental:

- I. preservação das áreas ambientalmente frágeis, sujeitas a escorregamento, erosão, assoreamento e inundação;
- II. exigência de avaliação prévia de impacto ambiental, a ser especificada em regulamento, envolvendo todas as microbacias hidrográficas do município, para realização de obras estruturais de drenagem, como canalizações, retificações de canais, redimensionamento da rede de drenagem de águas pluviais e desassoreamento periódico dos cursos de água;
- III. exigência de recuperação de áreas degradadas, por parte do responsável e/ou do proprietário da área, especialmente por atividades minerárias, de terraplenagem, de disposição de resíduos sólidos;
- IV. exigência de avaliação prévia de impacto ambiental, a ser especificada em regulamento, para aprovação das atividades minerárias, garantindo a fiscalização e cadastramento das empresas mineradoras para efeito de outorga e renovação de licenças específicas de mineração;
- V. exigência de avaliação prévia de impacto ambiental no licenciamento de áreas de bota-fora de resíduos de qualquer natureza, tais como resíduos domésticos, industriais e de serviços de saúde, entulhos da construção civil, restos de podas de árvores, etc. sendo vetado o despejo em áreas de preservação permanente e/ou várzeas.

Art 27. Fica fazendo parte integrante deste Plano Diretor, no seu Anexo I, o Mapa de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações do Serviço



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Geológico do Brasil – CPRM, de forma a promover a identificação e avaliação de ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidade de áreas.

Parágrafo Único: O referido mapa será considerado quando da análise e aprovação de qualquer empreendimento ou obra de forma a indicar as medidas necessárias de anulação ou mitigação de risco.

SEÇÃO VI – DOS CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL E DA ARBORIZAÇÃO MUNICIPAL

Art 28. Os corredores de conectividade ambiental fazem parte do Programa denominado “RECONNECTA” da Região Metropolitana de Campinas, cujo objetivo é a interligação de fragmentos ecológicos de importância metropolitana.

Art 29. As áreas pertencentes aos corredores de conectividade ambiental são aquelas determinadas no Anexo II desta lei.

Parágrafo Único: As áreas pertencentes aos corredores de conectividade ambiental poderão ser ampliadas ou incluídas, por decreto municipal, mediante justificativa técnico-ambiental, assim como por alterações no programa metropolitano que gerou o programa “Reconecta”.

Art 30. Para emissão de licenças de parcelamento do solo e construção nas áreas afetadas aos corredores de conectividade ambiental, deverá ser ouvido o órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente, que poderá exigir adequação quanto às áreas verdes e reservas legais.

Art 31. O poder público executivo deverá implementar o Plano Municipal de Arborização, visando:

- I. a manutenção e ampliação de áreas verdes urbanas e rurais;
- II. proteção de espécies nativas;
- III. criação de corredores de conectividade ambiental;
- IV. compatibilização da arborização e da infraestrutura urbana;
- V. compatibilização do desenvolvimento agrícola e econômico à preservação, conservação e restauração ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art 32. A política habitacional do município visa assegurar o direito social da moradia, entendido como necessidade básica dos cidadãos, pela realização dos seguintes objetivos, em colaboração com outras esferas de governo:

- I. produção de novas unidades habitacionais para atender às demandas habitacionais da presente e de futuras gerações;
- II. redução do déficit habitacional;
- III. redução da inadequação dos domicílios;
- IV. aumento da regularidade fundiária.

Art 33. Para atingir os objetivos da política habitacional e compatibilizá-los com outros objetivos da política urbana e da política social do Município, serão atendidas as seguintes diretrizes:

- I. política municipal, visando a integração urbanística, a qualidade e a redução de custos, assim como a adequação ao perfil socioeconômico e cultural dos diversos grupos de usuários, baseada na diversidade de programas habitacionais:
 - a. quanto à modalidade de produção (direta, conveniada, consorciada, por autogestão, por mutirão);
 - b. quanto à modalidade de atribuição das unidades produzidas (casa própria, cessão de uso e locação social);
 - c. quanto à tipologia da edificação (vertical ou horizontal);
 - d. quanto à tecnologia das construções;
 - e. quanto ao produto oferecido (unidade acabada, lote urbanizado, embrião, cesta de materiais);
 - f. quanto à localização de programas e conjuntos habitacionais, que poderão ser promovidos em qualquer parte da Zona Urbana e preferencialmente na Zona Especial de Habitação de Interesse Social - ZEHIS.
- II. discussão e aprovação dos programas de investimentos e a atribuição de recursos a cada tipo de programação, que será definido de acordo com as diferentes modalidades e sua priorização segundo sua adequação ambiental, urbanística, econômica, social e cultural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

III. consideração dos problemas dos municípios vizinhos na tomada de decisões sobre a política habitacional do município, buscando-se uma integração com os mesmos para a definição dos diferentes programas de construção, melhoria ou regularização;

IV. estabelecimento de normas especiais que incentivem a produção de habitação de interesse social por agentes privados e comunitários, incluindo a flexibilização das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e do código de obras e edificações, bem como estímulos de caráter fiscal;

V. incentivo à participação da população demandatária e usuária na proposição, definição, execução e avaliação de programas e projetos habitacionais;

VI. adequação dos programas e projetos aos interesses e condições socioeconômicos dos usuários;

VII. integração dos programas habitacionais de construção com a política municipal de desenvolvimento urbano, de forma a garantir a ocupação racional do solo, a democratização do acesso aos terrenos urbanizados e a otimização dos investimentos públicos;

VIII. localização de empreendimentos habitacionais de interesse social, públicos e privados, em zonas dotadas de infraestruturas e serviços urbanos e capazes de absorver o aumento da demanda;

IX. priorização de soluções urbanísticas e arquitetônicas que minimizem os movimentos de terra, no sentido de evitar os danos ao meio ambiente e reduzir os custos de implantação e de manutenção;

X. nos casos de necessidade de remoção de unidades habitacionais por razões de risco ou execução de obras públicas, as famílias desalojadas serão reassentadas, sempre que possível, em áreas adjacentes, sem prejuízo de outras compensações financeiras cabíveis.

Art 34. São ações estratégicas da habitação:

I. produção de novas unidades habitacionais, com prioridade para o atendimento a famílias de renda de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos, preferencialmente em locais com bom acesso à equipamentos públicos e comunitários, sistema viário e transporte já consolidados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. reversão da inadequação de domicílios, por meio de implantação de infraestrutura, redução do adensamento excessivo e melhoria das unidades habitacionais;

III. realização da regularização fundiária de interesse social e melhoria de assentamentos carentes, dotando-os de infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços urbanos, considerando as normas legais;

IV. regularização fundiária de interesse específico, visando a total regularidade dos loteamentos na cidade;

V. promoção de programa de assessoria técnica gratuita para fins de adequação das edificações e regularização fundiária em parceria com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo e outros níveis governamentais;

VI. promoção de programa de urbanização progressiva, a fim de complementar a infraestrutura e serviços em todo o território municipal;

VII. apoio técnico e financeiro às iniciativas autogeridas de cooperativas e associações;

VIII. financiamento municipal de iniciativas que promovam a moradia digna, podendo ser utilizados os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir;

IX. integração da política habitacional, às demais políticas setoriais, em especial de infraestrutura, sistema viário, transportes e de equipamentos comunitários;

X. estabelecimento de condições especiais de ocupação para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social;

XI. isenção de impostos e taxas municipais, assim como da Outorga Onerosa do Direito de Construir para programas e empreendimentos habitacionais para faixa de renda de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos;

XII. elaboração e aprovação de Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, o qual deverá detalhar as ações e objetivos especificados neste Plano Diretor, assim como estabelecer metas de curto, médio e longo prazo;

XIII. aprovação de legislação local de parcelamento do solo;

XIV. instituição de novas Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEHIS, as quais serão estabelecidas por lei municipal que complemente a Lei deste Plano Diretor;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

XV. instituição de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios para fins de estimular a ocupação de vazios urbanos em áreas infra estruturadas.

Art 35. A política municipal de habitação compreende as seguintes áreas de atuação:

- I. ação direta na promoção e gestão de programas de produção, melhoria e regularização habitacional;
- II. apoio técnico e financeiro às iniciativas autogeridas de cooperativas e associações;
- III. incentivos aos empreendimentos privados voltados para a habitação de interesse social;
- IV. ações em parceria com entidades comunitárias e privadas;
- V. assistência jurídica para solução de conflitos relativos à locação e à propriedade, principalmente mediante convênios com entidades profissionais;
- VI. coordenação de esforços públicos, comunitários e privados no sentido de melhorar a qualidade e reduzir os custos de acesso à habitação em Pedreira.

Art 36. Os programas públicos e privados de habitação de interesse social poderão ser promovidos em qualquer parte da zona urbana, de acordo com normas específicas, coerentes com as diretrizes a serem estabelecidas para as Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - ZEHIS.

Art 37. Poderão ser promovidos programas de construção ou melhoria habitacional na zona rural, desde que, com baixa densidade, ou seja, compatível com a característica agrícola e ambiental da área.

SEÇÃO I – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art 38. Constituem instrumentos da política habitacional, sem prejuízo de outros previstos nesta lei e na legislação federal, estadual e municipal:

- I. de caráter operacional:
 - a. o departamento da Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento;
 - b. o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social;
 - c. os convênios com entidades, cooperativas e associações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

d. os consórcios com a iniciativa privada.

II. de caráter financeiro/contábil - Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social destinado a apoiar e dar suporte financeiro à política municipal de habitação e desenvolvimento urbano de interesse social, cujos recursos serão constituídos por:

a. valores consignados em dotação orçamentária específica do Fundo;

b. receita advinda das mensalidades pagas por inscritos já contemplados ou que venham a serem beneficiados pelos programas habitacionais do município e valor dos sinistros cobertos por seguradoras;

c. recursos repassados ao Município decorrentes da elevação de alíquotas de tributos Estadual e Federal ou ainda de contribuições compulsórias, que na origem estejam vinculados ao incremento da produção habitacional;

d. rendas provenientes de aplicações financeiras;

e. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, nacionais ou internacionais;

f. créditos suplementares e subvenções a ele destinado;

g. recursos de origem orçamentária da União e do Estado, destinados especificamente à programas habitacionais,

h. os provenientes da aplicação dos instrumentos para indução ao desenvolvimento urbano e à regularização fundiária, previstos neste plano;

i. os originários de empréstimos concedidos por associações, autarquias e empresas da administração indireta do Município, direcionados a programas habitacionais de interesse social, voltados a associados e funcionários;

j. outros recursos destinados a programas habitacionais.

III. de caráter urbanístico e jurídico:

a. legislação com parâmetros urbanísticos e construtivos específicos;

b. a regularização específica;

c. o usucapião urbano;

d. a concessão do direito real de uso;

e. a urbanização consorciada

IV. de caráter institucional:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

- a. as Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social - ZEHIS;
- b. a política municipal de aquisição e gestão de terras para habitação;
- c. a política municipal de financiamento e de subsídios à habitação.

SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEHIS

Art 39. As Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEHIS são áreas específicas do território municipal, destinadas prioritariamente à promoção e manutenção de habitação de interesse social e se aplicam aos seguintes casos:

- I. compartimentos do zoneamento estabelecidos em lei específica;
- II. terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em promover-se a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra;
- III. loteamentos irregulares com população predominantemente de baixa renda, que, por suas características, caracterizem o interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental;
- IV. terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social;
- V. áreas com concentração de habitação coletiva precária de aluguel, onde haja interesse público de se promover programas habitacionais destinados prontamente à população de baixa renda moradora da região.

§1º. Para efeitos dessa lei, entende-se como Habitação de Interesse Social – HIS aquela destinada à população com renda familiar mensal entre 0 (zero) e 6 (seis) salários mínimos.

§2º. O Executivo Municipal deverá desenvolver, no prazo de 2 (dois) ano da aprovação desta Lei, o Plano de Urbanização para as ZEHIS, o qual poderá estar integrado ao PLHIS, definindo, entre outros aspectos, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo dos terrenos vazios, os critérios para reabilitação de edificações e obras de urbanização das favelas e dos loteamentos.

§3º. Nas ZEHIS, no mínimo 80% (oitenta por cento) dos lotes deverão ser destinados para habitação de interesse social, podendo os restantes 20% (vinte por cento) ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ocupados com outros usos ou outros tipos de habitação, atendida a legislação municipal e os PLHIS.

§4º. Os proprietários de terrenos vazios que não promoverem a sua ocupação conforme os parâmetros definidos pelo Plano de Urbanização poderão ficar sujeitos à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

§5º. Os lotes e unidades habitacionais aprovados conforme os planos das ZEHIS não poderão ser lembrados, salvo para empreendimentos de habitação de interesse social, ouvido o Departamento de Habitação do executivo municipal.

§6º. As ZEHIS serão reguladas por legislação municipal específica, a qual poderá alterar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como a delimitação dessas Zonas Especiais, desde que atendidas as diretrizes gerais estabelecidas por esta Lei.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTES

Art 40. São diretrizes gerais para a Mobilidade Urbana e Transportes em Pedreira:

I. integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;

II. prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

III. integração entre os modos e serviços de transporte urbano;

IV. mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

V. incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes, que contribuam para a mitigação e adaptação aos efeitos das mudanças climáticas;

VI. promoção da equidade no acesso aos serviços;

VII. melhoria da eficiência e da eficácia na prestação dos serviços;

VIII. ser instrumento da política de ocupação equilibrada da cidade de acordo com o plano diretor municipal, regional e metropolitano;

IX. contribuição dos beneficiários diretos e indiretos para custeio da operação dos serviços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

X. simplicidade na compreensão, transparência da estrutura tarifária para o usuário e publicidade do processo de revisão;

XI. modicidade da tarifa para o usuário;

XII. garantia de incentivos para o transporte, acessibilidade e inclusão escolar.

Art 41. Para consecução dessas diretrizes são ações estratégicas locais:

I. Manter atualização de no máximo 10 (dez) anos, assim como compatibilidade com esta lei do Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II. financiamento e incentivos para veículos elétricos, híbridos e de biocombustíveis incluindo os custos de infraestrutura para recarga de energia, através de bônus e incentivos fiscais;

III. promoção do acesso às oportunidades e serviços por meio da ampliação do transporte público, da rede cicloviária e das calçadas acessíveis;

IV. ampliação de diversificação e integração dos diferentes meios de transporte, de forma a otimizar o custo-benefício

V. ampliação dos investimentos em energias renováveis e menos poluentes no transporte;

VI. incentivo ao cuidado e consciência sustentável, utilizando-se do monitoramento e contemplação sobre cursos ou corpos d'água;

VII. aumento do financiamento e incentivos para gestão do trânsito, incluindo a parceria entre os órgãos de segurança pública e os órgãos municipais de trânsito;

VIII. incentivo das parcerias público-privadas para a diversificação e integração dos diferentes meios de transporte de pessoas e cargas de modo sustentável;

IX. integração física, tarifária e operacional dos diferentes modos e das redes de transporte público e privado nas cidades;

X. articulação interinstitucional dos órgãos gestores dos entes federativos por meio de consórcios públicos;

XI. estabelecimento e publicidade de parâmetros de qualidade e quantidade na prestação dos serviços de transporte público coletivo;

XII. implementar política municipal de acessibilidade, especialmente da exigência em estabelecimentos comerciais, de serviços e comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

- XIII. implementar sinalização turística na cidade para melhor atender ao fluxo de pessoas que transitam em busca dos atrativos;
- XIV. ampliar a arborização urbana, por meio de exigência em novos loteamentos e do aumento da arborização nos bairros;
- XV. aumentar o acesso às informações de mobilidade ao conjunto da sociedade;
- XVI. executar planejamento viário, de transporte e trânsito com base em coleta inteligente de informações;
- XVII. elaborar estudos sobre a viabilidade de implantação de sistema de estacionamento rotativo na área central e nos corredores comerciais;
- XVIII. elaborar estudos sobre a viabilidade de implantação de novos trechos de infraestrutura ciclovária;
- XIX. observar a legislação de calçadas padronizadas e com acessibilidade, previstas no Plano de Mobilidade Urbana;
- XX. implementar sinalização da rota de cargas, caso haja;
- XXI. promover melhoria dos pontos de parada de ônibus;

SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES

Art 42. A política municipal de sistema viário visa à otimização da circulação de pessoas e bens no município, observando os seguintes princípios:

- I. preservação ambiental urbana;
- II. integração multimodal;
- III. economia geral do sistema, especialmente de gestão;
- IV. segurança e redução dos riscos de acidentes de trânsito;
- V. comodidade.

Art 43. São objetivos da política municipal de Sistema Viário e Transporte:

- I. a democratização do sistema viário, com prioridade do seu uso para o transporte público coletivo e pedestre sobre o transporte individual, garantindo acesso seguro a todas as camadas sociais, incluindo os indivíduos portadores de deficiências;
- II. a adequação da oferta de transportes às demandas atual e projetada, procurando compatibilizar a acessibilidade local com diretrizes de uso e ocupação do solo definidas no Macrozoneamento, instituído pelo Plano Diretor;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

III. a redução dos deslocamentos, como condição básica para a melhoria da qualidade de vida.

Art 44. São Diretrizes da Política de Sistema Viário e Transportes:

I. promoção da melhoria do sistema viário, de circulação de veículos e de pedestres, do transporte de passageiros e de cargas, em harmonia com a preservação do meio ambiente, com maior racionalização e integração dos diversos modos de transporte;

II. implementação de projetos e planos de forma a garantir a hierarquização do sistema viário e sua articulação, assegurando a compatibilização entre o uso da via e sua função;

III. fixação de critérios que ofereçam melhor segurança e fluidez ao tráfego em geral, através da regulamentação e controle das atividades atrativas ou geradoras de tráfego;

IV. investimento na melhoria da qualidade do tráfego, de modo a oferecer melhor segurança ao usuário, através da fiscalização, policiamento, engenharia de tráfego, operação e educação;

V. ampliação da rede cicloviária municipal, se possível;

VI. implantação de infraestrutura de segurança para o deslocamento de pedestres;

Art 45. Para estruturação viária principal da cidade integrada ao uso do solo, propõe-se que a seguinte estrutura viária:

VII. Eixos de estruturação principal da cidade: avenidas principais com a finalidade de tratar de forma integrada intensidade de usos, ocupação, densidade populacional, transporte e investimento de sistema viário;

VIII. Corredores comerciais: vias comerciais no interior dos bairros evitando deslocamentos para comércio local;

IX. Rota de Carga: estrutura os deslocamentos de caminhões, a fim de retirá-lo da área urbana.

Art 46. Para fins de trânsito e característica viária, o Sistema Viário Municipal classifica-se em:

I. Rodovia Estadual “João Beira” (SP-095);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. Via Arterial Primária: eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação, que desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III. Via Arterial Secundária: vias de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV. Via Coletora: via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V. Via Local: via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI. Viela: via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VII. Estrada Vicinal: via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

VIII. Estrada Parque: via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico;

IX. Ciclovias: via para circulação de bicicletas;

X. Rota de Carga: vias principais de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária, onde se priorizará obras de pavimentação e sinalização.

§1º: As alterações de classificação viária, quando dos estudos de tráfego e impacto de vizinhança apontarem, poderão ser realizadas através de decretos.

§2º: A classificação viária será estabelecida no processo de aprovação do empreendimento pelo Município, na fase da emissão das diretrizes do parcelamento.

Art 47. Na eventualidade de ser proposto ao Município um empreendimento, seja habitacional ou empresarial, que exija abertura de nova via, caberá ao empreendedor observar e atender às diretrizes dos Projetos Viários, que deverão ser requeridas pelo interessado e fornecidas pela Prefeitura Municipal, tendo que assumir os custos relativos à elaboração do projeto e execução do sistema viário que corresponder e for indispensável ao empreendimento, bem como apresentar estudos de impacto viário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Art 48. Para os gabaritos viários deverão ser adotadas as dimensões constantes na lei municipal específica.

Art 49. Em novos loteamentos, toda a área do sistema viário será destinada ao Município, com sua respectiva sinalização horizontal e vertical, conforme os manuais brasileiros de sinalização viária.

SEÇÃO II – DO TRANSPORTE DE CARGAS

Art 50. Para organização do transporte de cargas e a mitigação dos impactos sobre o sistema viário urbano, poderá ser implementado a Rota de Cargas, definida através de lei específica.

Parágrafo Único: O traçado a que se refere o *caput* poderá sofrer alterações em face dos estudos de viabilidade e do projeto viário específico.

SEÇÃO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Art 51. Constituem instrumentos da política municipal do Sistema Viário e Transportes, sem prejuízo de outros previstos nesta lei e na legislação Federal, Estadual e Municipal:

- I. o Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- II. o Fundo Municipal de Trânsito e Transporte, a ser instituído por lei;
- III. a parceria com a iniciativa privada na implantação de equipamentos e infraestruturas, na forma prevista em lei.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art 52. A política municipal de infraestrutura, de serviços públicos e de equipamentos sociais visa atender aos seguintes objetivos:

- I. a distribuição espacial equilibrada e a apropriação socialmente justa da infraestrutura de água, esgotos e de drenagem, dos serviços públicos de lixo e iluminação e dos equipamentos sociais relativos à Cultura, Educação, Esportes, Lazer, Promoção Social, Saúde e Segurança Pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. a compatibilização da implantação e manutenção da infraestrutura, dos serviços públicos e dos equipamentos sociais com as diretrizes do Macrozoneamento do Município;

III. a melhoria continua da qualidade do atendimento à população do município.

Art 53. A localização, dimensões e forma de gestão dos equipamentos serão subordinadas às diretrizes e objetivos das políticas de Cultura, Educação, Esportes, Lazer, Promoção Social, Saúde e Turismo, de responsabilidade do Prefeito e das respectivas secretarias municipais.

Art 54. Compete ao sistema de planejamento apoiar as secretarias responsáveis pelas diferentes políticas na obtenção de terrenos e de contrapartidas para construção e manutenção dos equipamentos sociais.

Art 55. A localização, capacidade e dimensões de equipamentos locais serão definidas nos Planos Locais, quando for o caso.

SEÇÃO I – DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art 56. São diretrizes para a implantação e distribuição dos equipamentos sociais:

- I. a observância das diretrizes definidas nesta lei para as Macrozonas;
- II. a concentração, sempre que operacionalmente possível, de diferentes tipos de equipamentos, como forma de facilitar o acesso dos cidadãos, simplificar a manutenção e diminuir custos de construção e manutenção, além de reduzir a necessidade de áreas;
- III. a localização de equipamentos públicos de abastecimento alimentar em áreas anexas aos terminais municipais de transporte;
- IV. a consolidação de corredores culturais no centro da cidade e em outros subcentros, buscando a preservação e a conservação dos bens tombados, mediante a ocupação por equipamentos sociais ou o incentivo à ocupação privada, coerente com os objetivos do Plano Diretor;
- V. a superação das barreiras arquitetônicas que dificultam o deslocamento e o acesso de deficientes visuais e motores.

Art 57. Todos os novos parcelamentos (loteamentos ou condomínios), deverão destinar ao Município um percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

empreendimento, excluindo-se as áreas remanescentes, para implantação de Equipamentos Urbanos (Áreas Institucionais).

Parágrafo Único: Excetua-se desta obrigação os desmembramentos de áreas, onde o sistema viário já está devidamente implantado.

Art 58. Deverá ser repassado ao Município mais 20% (vinte por cento), no mínimo, do total da área do empreendimento para implantação de Áreas Verdes e/ou Equipamentos (Sistemas) de Lazer, sendo que, deste percentual, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) será destinado como Recuperação Ambiental (Plantio de Espécies Nativas, conforme as disposições da Legislação Ambiental Estadual) e o restante à implantação de Equipamentos (Sistemas) de Lazer. Tal exigência se aplica para garantir a permeabilidade do solo e consequentemente na prevenção de inundações nas regiões mais baixas do município.

Parágrafo Único: Caso incida sobre a gleba a ser parcelada área destinada a Reserva Legal, esta deverá ser mantida e contabilizada como Área Verde.

SEÇÃO II – DA INFRAESTRUTURA DE TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO

Art 59. A política municipal de tecnologias de informação e comunicação visa a construção dos modelos que promovam a integração à rede metropolitana de comunicações de dados, mediante a implementação e melhoria da Infovia Municipal de Pedreira, com as seguintes finalidades:

- I. inclusão digital;
- II. universalização das comunicações;
- III. modernização da administração pública;
- IV. desenvolvimento social.

Art 60. São diretrizes para a implantação e distribuição dos equipamentos sociais:

- I. promoção de parcerias com agentes privados para construção operação e manutenção de redes e equipamentos públicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. a política de gestão das áreas municipais privadas e públicas que garanta a implantação dos equipamentos sociais, em particular o direito de passagem de redes de cabos de comunicações;

III. participação social na gestão e proteção dos equipamentos e na gestão dos serviços;

IV. promoção da modernização administrativa na gestão municipal;

V. construção das vias públicas de comunicações de dados de alta velocidade, a partir da chamada Infovia Municipal de Pedreira;

VI. criação de condições para promover o acesso universal da população a Infovia Municipal;

VII. interligação de todos os prédios públicos através da Infovia Municipal e estabelecimento de mecanismos para que os serviços públicos possam ser disponibilizados à população através de instrumentos informatizados interligados à Infovia;

Parágrafo Único: As despesas pela prestação dos serviços de acesso e a manutenção da Infovia Municipal poderão ser cobrados mediante a imposição de tarifas e taxas diferenciadas ou pelo estabelecimento de parceria com o setor privado relativas à implantação, manutenção e operação da Infovia Municipal e seus serviços associados, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação dos serviços público ou de caráter social e o poder aquisitivo da população atendida, observando-se que legislação específica regulará a matéria.

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA RURAL E AGRÍCOLA

SEÇÃO I – DA PRESERVAÇÃO E DINAMIZAÇÃO DA ÁREA RURAL

Art 61. A política municipal de preservação e dinamização da zona rural do município visa a preservação das atividades agropecuárias no município, tendo em vista a manutenção e ampliação dos atuais índices de produtividade e rentabilidade, como também a manutenção da população rural, assegurando-lhes qualidade de vida através do atendimento no acesso à infraestrutura básica e aos equipamentos sociais e contribuindo assim para o desenvolvimento econômico sustentável do município.

Art 62. São diretrizes para o desenvolvimento rural do Município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

-
- I. elaborar plano de ação municipal articulado com as demais esferas de governo, que promova oferta de infraestrutura, equipamentos públicos e assistência técnica à comunidade rural;
 - II. estimular a formação de cooperativas e associações que fomentem a organização dos produtores locais;
 - III. avaliar, em parceria com a Secretaria de Educação, a promoção da contextualização da grade curricular das escolas municipais, relacionando o conteúdo das aulas a questões relacionadas à realidade rural;
 - IV. promover a preservação e o uso sustentável do meio ambiente e dos recursos naturais disponíveis na zona rural;
 - V. incentivar a agroindústria e o agronegócio, prevendo a ampliação da infraestrutura necessária de acordo com a evolução das demandas;
 - VI. promover a intensificação das ações dos órgãos de segurança pública na zona rural;
 - VII. prover condições adequadas de infraestrutura para o desenvolvimento, valorização e ocupação produtiva do espaço rural;
 - VIII. fomentar a agroindústria e a agricultura de base familiar;
 - IX. promover a articulação entre os sistemas de infraestrutura rural, assistência técnica, crédito, comercialização e fiscalização fitossanitária;
 - X. promover e incentivar a geração, a adaptação e a adoção de tecnologias e de práticas gerenciais adequadas;
 - XI. apoiar iniciativas de comercialização direta entre os produtores familiares e os consumidores;
 - XII. viabilizar a obtenção de áreas necessárias para regularizar as estradas municipais, permitindo assim a realização de melhorias por parte do poder público;
 - XIII. incentivar e apoiar a produção de produtos orgânicos e sua comercialização, e;
 - XIV. incentivar a implantação de pousadas e/ou hotéis fazendas para fomentar o ecoturismo do município.

Art 63. A intervenção pública obedecerá aos seguintes critérios para a proteção da Zona Rural e a garantia das condições de abastecimento alimentar do Município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

I. incentivo ao desenvolvimento de atividades agropecuárias, agroindustriais e florestais, com manejo ambientalmente adequado dos recursos naturais, a partir dos levantamentos do uso real do solo e das classes de capacidade de uso;

II. quando ocorrer a perda das características produtivas de exploração agropecuária, agroindustrial e florestal, devidamente atestada em laudo técnico a ser aprovado pelo Instituto Nacional de Cadastro e Reforma Agrária (INCRA), deverão ser definidos novos usos não conflitantes com a finalidade rural, tais como atividades de interesse científico, de preservação culturais, educacionais, turísticos, esportivos ou de lazer em geral.

SEÇÃO II – DA POLÍTICA AGRÍCOLA

Art 64. São objetivos da política agrícola;

- I. fomentar dispositivos para incentivo do crescimento do setor agrícola;
- II. integrar o turismo rural como parte da economia agrícola do Município;
- III. estabelecer planos de manejo para atividades agrícolas já existentes situadas em áreas de restrição ao uso pelo interesse ambiental;
- IV. criar incentivos agrícolas e comerciais no próprio imóvel dos pequenos agricultores, e;
- V. incentivar e fomentar o ecoturismo no município.

Art 65. São diretrizes para o desenvolvimento agropecuário do Município:

- I. fortalecer os órgãos de mediação e informação aos agricultores sobre as condições de safra e comercialização dos principais produtos municipais, como cotações de preços, situação da produção em outros municípios e estados, situação da agroindústria, dentre outros;
- II. criar mecanismos que permitam à administração municipal o aumento na arrecadação, tanto via tributos municipais, quanto por meio de transferências de outros entes federativos;
- III. integrar, no âmbito municipal, o processo de produção agroindustrial, apoiando a criação de indústrias que utilizem produtos agropecuários como insumos de seus produtos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

IV. estimular a introdução de melhorias tecnológicas e a divulgação de informações sobre a agropecuária entre os produtores municipais;

V. melhorar e ampliar a rede de estradas municipais para facilitar o escoamento da produção, o transporte de insumos e a movimentação da população rural.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE TURISMO

Art 66. São objetivos da política de turismo:

I. estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulada com as de outros municípios;

II. consolidar a posição do município como polo de turismo;

III. realizar o desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;

IV. sustentar fluxos turísticos substanciais e constantes;

V. aumentar o índice de permanência do turista no Município.

Art 67. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a implementação da política de apoio e desenvolvimento do turismo:

I. promover e estimular a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico para o aumento da participação do Município no movimento turístico brasileiro;

II. sistematizar o levantamento e a atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;

III. integrar os programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas no Município e na região;

IV. promover a realização de eventos turísticos com poder de atração regional e inter-regional;

V. garantir a oferta e a boa qualidade da infraestrutura de serviços e informação ao turista, e;

VI. incentivar a criação de pousadas e/ou hotéis fazenda para fomentar o ecoturismo no município.

Art 68. O Poder Executivo adotará as seguintes ações estratégicas para desenvolvimento do turismo:

I. apoiar e criar incentivos ao turismo cultural em âmbito municipal e regional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infraestrutura necessária à execução de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades: eventos, negócios, lazer, cultura, gastronomia, compras e agro ecoturismo;

III. captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo;

IV. articular a implantação da sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

V. promover encontros, seminários e eventos específicos para os profissionais e operadores de turismo no Município;

VI. desenvolver atividades promocionais, contemplando os atrativos naturais e históricos do Município;

VII. recuperar os imóveis tombados e construções históricas, inclusive com a introdução de melhorias no seu entorno, visando seu aproveitamento turístico e como ponto de comércio e serviços;

VIII. promover a instalação de postos de informação turística;

IX. disponibilizar informações turísticas atualizadas para o mercado operador e para o turista, visando subsidiar o processo de tomada de decisão e facilitar o desfrute da infraestrutura, serviços e atrações do município;

X. Observar o Plano Diretor de Incentivo ao Turismo do Município.

SEÇÃO I – DO TURISMO NA ÁREA RURAL

Art 69. A política municipal de Turismo para a Área Rural deverá privilegiar as principais vocações econômicas do Município, visando:

I. incentivar o turismo rural;

II. incentivar a instalação de parques ecológicos nas áreas preservadas com investimento privado e exploração econômica sustentável;

III. aliar a instalação da rede de turismo a um plano de preservação ambiental das áreas não ocupadas;

IV. incentivar o turismo cultural e o ecoturismo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

V. definir e assegurar espaços adequados, delimitados territorialmente, para o desenvolvimento de atividades agrícolas economicamente viáveis dentro do perímetro urbano em pequenas propriedades;

VI. preservar e incentivar o desenvolvimento de atividades agrícolas produtivas em propriedades situadas tanto nas áreas definidas como na rural.

TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art 70. A política de estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através da regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

I. consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II. incentivar a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar a utilização da infraestrutura instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III. hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual, de bens e serviços;

IV. promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

V. induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

VI. promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

VII. regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

VIII. qualificar progressivamente a área central e centros de bairros que são referências para a comunidade local;

IX. incentivar e promover ações para regularização das construções civis irregulares.

Art 71. A regulação do uso e da intensidade da ocupação do solo considerará, sempre:

- I. a capacidade de sustentação ambiental;
- II. o patrimônio natural e cultural;
- III. a segurança individual e coletiva;
- IV. a oferta suficiente ou projetada de:
 - a. saneamento básico;
 - b. transporte coletivo;
 - c. drenagem;
 - d. comunicações de dados através da Infovia Municipal;
 - e. outros serviços urbanos essenciais.

V. a necessidade de equilíbrio entre usos, de modo a minimizar os grandes deslocamentos entre moradia, emprego e serviços, assim como a segregação social.

Art 72. São instrumentos da estruturação urbana e do ordenamento territorial, detalhados neste título:

- I. o perímetro urbano;
- II. a política de expansão urbana;
- III. o Zoneamento Urbano;
- IV. os parâmetros e índices construtivos.

CAPÍTULO I – PERÍMETRO URBANO, EXPANSÃO URBANA E ZONA RURAL

Art 73. Fica delimitado o perímetro urbano conforme mapa contido no Anexo III desta lei dividindo o Município em áreas: Urbana, Expansão Urbana e Rural.

Art 74. As áreas Urbanas situadas dentro do perímetro urbano serão de dois tipos:

- I. Área Urbana Consolidada: constituída por loteamentos ou parcelamentos do solo já aprovados e implantados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. Área de Urbana Não Consolidada: constituída por áreas ou glebas ainda não parceladas.

Art 75. As áreas de Expansão Urbana serão subdivididas em duas regiões com as seguintes características:

I. Zona de Expansão Urbana 01, situada na porção noroeste do município e às margens do Rio Camanducaia. Devido à proximidade de áreas já urbanizadas do município de Jaguariúna, portanto com grande apelo imobiliário, possui características urbanísticas semelhantes aos parcelamentos urbanos existentes nas adjacências.

II. Zona de Expansão Urbana 02, compreende a região situada no entorno do lago que será formado pela barragem do Rio Jaguari, possuindo propriedades urbanísticas de chácaras de veraneio e/ou de lazer.

Art 76. As áreas Rurais do município possuem as mesmas características e são subdivididas em duas regiões:

I. Zona Rural 01, situada na porção noroeste do município, fica entre a Zona de Expansão Urbana 01 e o Perímetro Urbano.

II. Zona Rural 02, situada na porção sudeste do município, fica entre o limite do Perímetro Urbano e as divisas com os municípios de Amparo e Morungaba.

Art 77. A consolidação urbana deverá ocorrer dentro do perímetro urbano, em face da compatibilidade entre a quantidade de áreas livres para ocupação dentro dessa área e as necessidades de terra projetadas para o crescimento urbano de Pedreira.

Art 78. Considerando que há preferência pela ocupação dentro da área urbana consolidada, as Áreas de Expansão Urbana ficam sujeitas à regime urbanístico específico conforme normas estabelecidas no Zoneamento Urbano.

CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art 79. O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo Único: A delimitação das Macrozonas seguirá o mapa contido no Anexo IV desta lei.

Art 80. O Município de Pedreira fica dividido nas seguintes Macrozonas:

- I. Macrozona Urbana (MZU);
- II. Macrozona de Expansão Urbana (MZEU);
- III. Macrozona Rural (MZR).

SEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA – MZU

Art 81. A Macrozona Urbana – MZU é composta por áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, sendo em sua maioria loteamentos aprovados, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva.

Art 82. Sua identificação e delimitação visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais.

Art 83. A Macrozona Urbana deve atender às diretrizes do Estatuto da Cidade, de forma a evitar:

- I. a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II. a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III. o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV. a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V. a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- VI. a deterioração das áreas urbanizadas;
- VII. a poluição e a degradação ambiental;
- VIII. a exposição da população a riscos de desastres naturais.

Art 84. São diretrizes para a Macrozona Urbana:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

I. promoção da verticalização controlada e compatibilizada com a infraestrutura e o sistema viário existente nas áreas de uso misto, limitando essas construções de maneira a privilegiar tal ocupação nas áreas mais centrais com contrapartidas que ampliem os espaços de circulação e uso público sem obstruir a paisagem urbana atual, criando espaços livres entre os edifícios e seu entorno;

II. controle do adensamento e da instalação de atividades geradoras de tráfego nas áreas onde há saturação viária, prevendo-se baixos coeficientes de aproveitamento do terreno para ocupação dos imóveis, área para estacionamento de veículos, carga e descarga dentro do lote;

III. estabelecimento da obrigatoriedade de reserva de vagas para estacionamento e de pista de acumulação interna, junto à entrada e ao nível do logradouro para os empreendimentos não residenciais na região central da cidade;

IV. controle e manutenção da baixa densidade, incentivando à ocupação residencial unifamiliar para chácaras em áreas mais afastadas do centro da cidade, porém que permitam a integração ao tecido urbano consolidado da cidade, assim como a manutenção de elementos naturais e paisagísticos;

V. atendimento às disposições normativas acerca da Drenagem Urbana constantes do Plano Municipal de Saneamento Básico.

VI. incentivo ao uso residencial nas edificações desocupadas ou subutilizadas na área central;

VII. ocupação das glebas e terrenos vazios em áreas consolidadas, compatibilizada com a criação de áreas verdes e de lazer e a implantação de equipamentos sociais;

VIII. permissão de instalação de atividades comerciais e de serviços nos corredores comerciais;

IX. definição de regras para a implantação industrial, segundo os parâmetros de incomodidade;

X. controle do adensamento nas avenidas de fundo de vale e ruas próximas, sujeitas a enchentes, com exigência de edificação com baixa taxa de ocupação do terreno ou utilização de solução tecnológica adequada para coleta e infiltração das águas pluviais;

XI. definição de restrição de ocupação de áreas de risco;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

XII. planejamento de diretrizes viárias que desviem a circulação de veículos pesados no centro da cidade;

XIII. recuperar as margens do Rio Jaguari e dos demais corpos d'água com a implantação de parques lineares;

XIV. definição de alternativas de travessias de pedestres ao longo da Rodovia Estadual “João Beira” (SP-095);

Art 85. Até que seja aprovada a legislação específica para regulamentar o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no município, na Macrozona Urbana será permitida a implantação de qualquer modalidade de parcelamento do solo, sendo respeitado os índices urbanísticos preestabelecidos neste Plano Diretor.

Art 86. Fica proibido o desdobramento de lotes urbanos já parcelados, em todo território municipal a partir da promulgação dessa Lei.

§1º: Entende-se por desdobramento a subdivisão de lotes resultantes de loteamentos aprovados e registrados em conformidade com a Lei Federal 6.766/79.

§2º: Será permitido o desdobramento quando as áreas dos lotes oriundas do parcelamento forem maiores que a área mínima prevista neste Plano Diretor para lotes na zona onde o imóvel estiver inserido.

§3º: O desdobramento previsto no Parágrafo Segundo deste artigo fica condicionado à aprovação da Prefeitura Municipal e do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

SEÇÃO II – DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA – MZEU

Art 87. A Macrozona de Expansão Urbana - MZEU é composta por áreas não parceladas fora do perímetro urbano, com a possibilidade de implantação de parcelamentos de solo, tanto na forma de loteamentos e/ou desmembramentos, como condomínios horizontais (edifícios ou de lotes), com características a serem definidas por legislação específica, sendo que os empreendimentos a serem implantados nesta Macrozona deverão suprir suas necessidades de infraestrutura básica exigidas pela legislação vigente.

Art 88. A Macrozona de Expansão Urbana - MZEU deverá atender às seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

-
- I. destinação de solo urbanizado para o crescimento urbano e o atendimento da demanda imobiliária criada pelo ecoturismo no entorno do lago da barragem do Rio Jaguari;
 - II. compatibilização da conservação ambiental com o uso residencial, comercial e turístico, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada;
 - III. garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades de pequeno porte para atendimento vicinal;
 - IV. implantação da infraestrutura mínima de saneamento ambiental executadas pelo empreendedor;
 - V. estabelecer regras para a incorporação de novas áreas à malha urbana, estabelecendo regras que garantem a ocupação de média à baixa densidade;
 - VI. priorizar as intervenções que permitam a integração à mancha urbana já consolidada da Cidade;
 - VII. ocupação das glebas e terrenos vazios, compatibilizada com a criação de áreas verdes e de lazer e a implantação de equipamentos sociais;
 - VIII. qualificar a urbanização mediante o aumento da oferta de equipamentos, serviços públicos e infraestrutura urbana, desonerando o município dessas obrigações;
 - IX. controle do adensamento nas avenidas de fundo de vale e ruas próximas, sujeitas a enchentes, com exigência de edificação com baixa taxa de ocupação do terreno ou utilização de solução tecnológica adequada para coleta e infiltração das águas pluviais;
 - X. definição de regras com restrições para a ocupação em terrenos de alta declividade de forma a evitar riscos na disposição dos lotes e implantação das edificações;
 - XI. recuperação das margens do Rio Jaguari e dos demais corpos d'água com a implantação de parques lineares;
 - XII. recuperação e preservação das nascentes coibindo ou disciplinando a ocupação do solo no seu entorno;
 - XIII. previsão de alternativas viáveis de transporte urbano para integrar os bairros entre si e permitir ligação eficiente com o centro da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Art 89. Terrenos com declividade acima de 30% (trinta por cento) poderão ser incluídas no parcelamento desse que obedecem aos seguintes critérios:

a) Locais com declividade entre 30 (trinta) a 40% (quarenta por cento) deverão sofrer adequação topográfica através de terraplanagem para que os lotes tenham um aproveitamento de 70% (setenta por cento), sendo que os taludes oriundos da terraplanagem deverão ser protegidos com gramíneas ou outra forma de se evitar processos erosivos;

b) Locais com declividade entre 41 (quarenta e um) a 50% (quarenta por cento), deverão ser consideradas como área "non aedificandi", representando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total de cada lote, ou seja, a área edificável de cada lote deverá ser de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua área, e;

c) Locais com declividade superior a 51% (cinquenta e um por cento) deverão ser destinados como Áreas Verdes do empreendimento.

SEÇÃO III – DA MACROZONA RURAL - MZR

Art 90. A Macrozona Rural - MZR é composta por espaços preferencialmente não urbanizáveis destinados a produção agropecuária.

Art 91. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

Art 92. A principal finalidade da Macrozona Rural – MZR é suprir o abastecimento e satisfazer a necessidade de espaços verdes periurbanos.

Art 93. São diretrizes para o ordenamento territorial da Macrozona Rural - MZR:

I. promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;

II. diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo e do ecoturismo;

III. estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

IV. execução de projetos e obras para a manutenção de vias vicinais de acesso à região, em especial no anel rural.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO

Art 94. O zoneamento urbano é a divisão do território urbano do município, localizado dentro do perímetro urbano e dentro das zonas de expansão urbana, em compartimentos denominados zonas, para as quais se estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

Parágrafo Único: O mapa do Zoneamento Urbano, a que se refere o *caput*, está contido no Anexo V desta Lei.

Art 95. A delimitação das zonas segue os seguintes objetivos:

- I. compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- II. estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- III. incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- IV. criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- V. desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- VI. otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- VII. promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- VIII. cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- IX. predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- X. controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- XI. criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

XII. delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques na área oeste e na área leste da cidade;

XIII. controle e direcionamento da expansão urbana espraída.

Art 96. O Zoneamento é composto pelas seguintes zonas:

I. Zona Central (ZC): compreende o bairro “Centro”, onde o sistema viário está com a capacidade esgotada e, portanto, exige menos intensidade de uso e ocupação do solo;

II. Zona de Corredores Comerciais (ZCC): compreende as áreas comerciais concentradas ao longo de eixos viários;

III. Zona de Uso Misto (ZUM): compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos (habitação, atividades comerciais e de serviços e) e maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;

IV. Zona Industrial (ZI): compreende as áreas industriais do município;

V. Zona Residencial 01 (ZR1): compreender áreas preferencialmente residenciais de alta densidade, caracterizadas por um grande número de residenciais;

VI. Zona Residencial 02 (ZR2): compreende áreas preferencialmente residenciais de média densidade;

VII. Zona Residencial 03 (ZR3): compreende áreas preferencialmente residenciais de baixa densidade, formada basicamente por chácaras de veraneio;

VIII. Zona de Expansão Urbana 01 (ZEU1): compreende toda região situada dentro da macrozona de expansão urbana 01, sendo permitido a implantação de parcelamentos de solo, tanto na forma de loteamentos e/ou desmembramentos, como condomínios horizontais (edifícios ou de lotes), com média densidade de ocupação;

IX. Zona de Expansão Urbana 02 (ZEU2): compreende toda região situada dentro da macrozona de expansão urbana 02, sendo permitido a implantação de parcelamentos de solo, tanto na forma de loteamentos e/ou desmembramentos, como condomínios horizontais (edifícios ou de lotes), com baixa densidade de ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

CAPÍTULO IV – DO USO DO SOLO

Art 97. O Anexo VI desta Lei contém o Quadro que descreve as categorias de Usos do Solo.

Art 98. Decreto Municipal deverá estabelecer a correspondência entre usos e as atividades definidas no CNAE – Código Nacional de Atividades Econômicas, considerando especialmente o grau de incomodidade.

Art 99. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incômodos conforme abaixo:

- I. Nível 0 - sem incômodos, uso residencial, comercial ou de serviços sem geração de impacto e interferência com o meio ambiente;
- II. Nível 1 - usos com geração de baixo impacto no ambiente urbano e sem geração de impacto no meio ambiente;
- III. Nível 2 - usos com geração de impacto compatível com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno;
- IV. Nível 3 - usos com geração de impacto incompatível com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno, restringindo sua instalação em zona específica;
- V. Nível 4 - uso industrial e correlatos, com geração de impacto incompatível com o uso residencial e geração de poluição de qualquer ordem, direta ou indireta e nocivas.

Parágrafo Único: O Anexo VI também estabelece o Grau de Incomodidade de cada Uso do Solo.

Art 100. O grau de incomodidade a que se refere o artigo anterior deverá:

- VI. considerar os seguintes fatores: poluição sonora: geração de ruídos causados pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- VII. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia proveniente dos processos de produção ou transformação;
- VIII. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

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

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

XI. periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

XII. geração de tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou em razão do porte dos estabelecimentos, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

CAPÍTULO V – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art 101. Os índices urbanísticos, são parâmetros que estabelecem a intensidade do uso e ocupação do solo em cada compartimento do zoneamento urbano.

Art 102. Os índices urbanísticos em cada zona estão estabelecidos nos Quadros dos Anexos VII e VIII desta Lei.

Art 103. Os índices urbanísticos são:

- I. Usos Admitidos (UA): tipos de uso do solo admitidos no lote;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA_{ab}): fator que, multiplicado pela área do lote, define a área computável básica admitida.
- III. Coeficiente de Aproveitamento Máximo ($CA_{máx}$): coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir
- IV. Taxa de Ocupação (TO): percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar.
- V. Altura Máxima da Edificação em metros ($H_{máx}$): é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e a casa de máquinas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

VI. Taxa de Permeabilidade Mínima ($TP_{\min}$): o percentual da área do terreno que deve ser mantida permeável.

VII. Recuo Frontal Mínimo ($RF_{\min}$): a faixa não edificável definida como distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.

VIII. Recuo Lateral Mínimo ($RL_{\min}$): afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote;

IX. Densidade Máxima ($D_{\max}$): número de unidades habitacionais máxima no lote calculada proporcionalmente a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), ou seja, por hectare;

X. Porte Máximo ($P_{\max}$): área total construída da edificação destinada ao uso não habitacional descontado da área de estacionamento.

TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art 104. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e para o planejamento, a governança interfederativa, o controle, a gestão e a promoção do desenvolvimento urbano, o Município adotará os seguintes instrumentos da política urbana, sem prejuízo aos demais previstos no Estatuto da Cidade e no Estatuto da Metrópole:

I. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública

II. Outorga onerosa

III. Transferência de potencial construtivo

IV. Estudo de impacto de vizinhança

V. Direito de preempção

VI. Operações urbanas

§1º: Lei Municipal específica poderá instituir concessão urbanística, assim entendida como instrumento de política urbana adotado para a implantação de projeto de intervenção elaborado pelo Poder Público, considerando os princípios, diretrizes e objetivos previstos neste Plano Diretor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

§2º: No caso de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Poder Público, a concessão do direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§3º: Os instrumentos deverão ser regulamentados por Lei Municipal específica.

Art 105. Os recursos auferidos com a aplicação dos instrumentos de aquisição de potencial construtivo adicional somente poderão ser utilizados em investimentos e outras despesas de capital.

CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO **COMPULSÓRIOS**

Art 106. Em cumprimento à função social da propriedade, o Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade, de:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;
- III. Desapropriação, com a possibilidade de pagamento com títulos da dívida pública.

Art 107. Lei Municipal específica determinará os lotes sujeitos a aplicação deste instrumento, atendidos os seguintes critérios:

- I. Imóveis situados nas Zonas: Central (ZC), de Corredores Comerciais (ZCC), com urbanização consolidada, e de Uso Misto (ZUM), sujeitos à Operações Urbanas Consorciadas, com construção ocupando coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo, considerado como subutilizado, ou sem construção, considerado não edificado;
- II. Imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação, considerado como não utilizado.

Parágrafo Único: A lei municipal específica de que trata o caput deste artigo deverá ser aprovada no prazo máximo de 2 (dois) anos da aprovação desse Plano Diretor.

Art 108. Os mecanismos previstos no artigo 102 não se aplicam em:

- I. Unidades de conservação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. Imóveis com bosques nativos relevantes, onde o índice de cobertura florestal seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel;

III. Imóveis com áreas de preservação permanente, conforme o estabelecido no Código Florestal Brasileiro, onde o índice de comprometimento dessas áreas seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área total do imóvel.

Art 109. Lei Municipal específica, com base neste Plano Diretor, estabelecerá a definição das etapas de aplicação deste instrumento considerando, dentre outros critérios, a localização, proximidade de infraestrutura implantada e dimensão dos lotes.

Art 110. Os proprietários dos imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados serão notificados pelo Poder Público Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo Único: A notificação far-se-á:

I. por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel, representante legal ou sucessores, ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

Art 111. O proprietário disporá dos seguintes prazos para regularizar o imóvel:

I. 1 (um) ano a partir da notificação para protocolar o projeto junto ao órgão municipal competente, prorrogável por mais 1 (um) ano mediante apresentação de documentos comprobatórios;

II. 2 (dois) anos a partir da emissão do alvará de construção, para iniciar as obras do empreendimento;

III. 5 (cinco) anos a partir da emissão do alvará de construção, para emissão da certidão de vistoria de conclusão de obra.

§1º: Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a conclusão da obra poderá ser feita em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e que a área computável da primeira etapa atenda ao mínimo de 15% (quinze por cento) do coeficiente de aproveitamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

§2º: A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data de notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art 112. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo anterior, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 1º. do artigo anterior, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§1º: O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

§2º: Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 107, inciso III, desta lei.

§3º: É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art 113. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com a possibilidade de pagamento em títulos da dívida pública.

§1º: A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§2º: O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§3º: O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§4º: Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 3º. as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 102 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Art 114. O Poder Público Municipal poderá realizar consórcio imobiliário conforme previsto no Estatuto da Cidade para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, independentemente da notificação a seus proprietários.

CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA

Art 115. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa serão destinados ao Tesouro Municipal, e poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. execução de programas de regularização fundiária;
- III. promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, tanto natural como cultural;
- IV. implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único: O valor relativo à Outorga Onerosa deverá ser recolhido ao Tesouro Municipal deverá estar totalmente quitado para emissão da conclusão do parcelamento do solo ou da construção, sendo que o procedimento de recolhimento será regulamentado por decreto municipal

SEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

Art 116. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão para parcelar dentro da Zona Urbana e nas de Expansão Urbana, mediante contrapartida financeira do empreendedor.

Parágrafo Único: Ficam isentos da aquisição de outorga onerosa de mudança de uso os loteamentos de interesse social, desde que seja destinado ao menos em 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes para população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

Art 117. Nos demais parcelamentos, para emissão da Licença de Instalação do Loteamento, o valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:

$$OO_{MU} = (V_{gv} - V_i - C_{urb}) * T_o$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Onde:

OO_{MU} = Valor da Contrapartida Financeira pela Outorga Onerosa de Mudança de Uso.

V_i = Valor do Imóvel antes do parcelamento avaliado pelo Município, mediante dados apresentados pelo empreendedor.

V_{gv} = Valor Geral das Vendas dos lotes avaliado pelo Município, mediante dados apresentados pelo empreendedor.

C_{urb} = Custos Totais de Urbanização fornecidos pelo empreendedor e conferidos pelo Município.

T_o = Taxa de Outorga, sendo de 5% (cinco por cento) para loteamentos destinados a população com renda familiar entre 3,1 (três vírgula um) e 6 (seis) salários mínimos e para loteamentos de uso industrial, e de 20% (vinte por cento) para os demais loteamentos.

Parágrafo Único: O valor geral das vendas dos lotes será calculado sobre o número de unidades aferidas na ocasião da aprovação final do parcelamento.

Art 118. A outorga onerosa de mudança de uso incidirá sobre os novos loteamentos localizados nas seguintes zonas: Central (ZU), Uso Misto (ZUM), Corredores Comerciais (ZCC), Expansão Urbana 01 (ZEU1).

SEÇÃO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 119. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão para edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do empreendedor.

Parágrafo Único: As zonas nas quais há coeficiente de aproveitamento máximo superior ao coeficiente de aproveitamento básico, e, portanto, são sujeitas à outorga onerosa do direito de construir são as seguintes: Central (ZU), Uso Misto (ZUM), Corredores Comerciais (ZCC), Residencial 01 (ZR1) e Expansão Urbana 01 (ZEU1).

Art 120. O valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:

$$OO_{DC} = (A_{TC} - (C_{ab} * A_T) * V_T * F_d$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Onde:

OO_{DC} = Valor da Contrapartida Financeira pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A_{TC} = Área Total Construída proposta, descontada das áreas de estacionamento mínimo obrigatório.

C_{ab} = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

A_T = Área Total do Terreno.

V_T = Valor por Metro Quadrado do Terreno.

F_d = Fator de Desconto, sendo 0,50 para lotes situados na ZUM e 0,75 para lotes situados nas demais zonas.

§1º: A fórmula somente se aplica para o caso de a área total construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico e atendido o limite de coeficiente máximo estabelecido na tabela de índices urbanísticos.

§2º: A aquisição de potencial construtivo não altera os demais parâmetros urbanísticos.

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art 121. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Parágrafo Único: As zonas nas quais há coeficiente de aproveitamento máximo superior ao coeficiente de aproveitamento básico e, portanto, poderão receber potencial construtivo são as seguintes: Central (ZU), Uso Misto (ZUM), Corredores Comerciais (ZCC).

Art 122. Poderão ceder potencial construtivo:

- I. os imóveis sujeitos à preservação do patrimônio histórico edificado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. os imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

Art 123. O Potencial Construtivo do Terreno a ser cedido será calculado da seguinte forma:

$$P_{CT} = C_{ab} \times A_T$$

Onde:

P_{CT} = Potencial Construtivo do Terreno a ser cedido

C_{ab} = Coeficiente de Aproveitamento Básico

A_T = Área Total do Terreno

Art 124. O potencial construtivo a ser transferido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área construída e resulta do seguinte cálculo:

$$P_{CTr} = P_{CC} \times (V_{Orig} / V_{Dest})$$

Onde:

P_{CTr} = potencial construtivo a ser recebido no imóvel destinatário

P_{CC} = potencial construtivo a ser cedido do imóvel de origem

V_{Orig} = valor do metro quadrado do imóvel de origem

V_{Dest} = valor do metro quadrado do imóvel destinatário

Art 125. O potencial construtivo a ser recebido no imóvel destinatário – PC_{tr} , não poderá ser superior à área máxima passível de ser acrescida no imóvel destinatário, ou seja, ao seguinte cálculo:

$$PC_{tr} \leq (A_T \times C_{am}) - (A_T \times C_{ab})$$

Onde:

PC_{tr} = potencial construtivo a ser recebido no imóvel destinatário

A_T = área do terreno

C_{ab} = coeficiente de aproveitamento básico



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

C_{am} = coeficiente de aproveitamento máximo

CAPÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art 126. Os empreendimentos que causem relevante impacto ambiental ou de vizinhança serão objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art 127. O EIV será objeto de análise e deliberação da Secretaria Municipal de Obras, a qual emitirá parecer considerando o Estudo aprovado, reprovado ou exigir complementações.

Art 128. Os empreendimentos que obrigatoriamente dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, a serem submetidos à análise, para aprovação de projeto e obtenção de licenciamento de construção e/ou funcionamento nos órgãos municipais competentes, são os seguintes:

- I. cemitérios, crematórios e necrotérios;
- II. frigoríficos, curtumes, matadouros e abatedouros;
- III. terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
- IV. terminais de cargas;
- V. edifícios ou conjuntos habitacionais com mais de 50 (cinquenta) unidades.
- VI. edificações não residenciais de comércio e serviço e indústrias não situadas em Zonas Industrial, descontada a área de estacionamento, superior a 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);
- VII. edificações industriais situadas em Zonas Industriais com área superior à 5.000 m² (cinco mil metros quadrados)
- VIII. parcelamentos de solo com mais de 100 (cem) unidades;
- IX. hospitais, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia, clínicas veterinárias, centros médicos, serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica;
- X. empreendimentos e/ou edificações que requeiram movimentação de terra com volume igual ou superior a 10.000 m³ (dez mil metros cúbicos);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

XI. aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com qualquer mudança de uso, em imóveis regularmente existentes, com ou sem acréscimo de área, desde que se enquadre em empreendimento gerador de impacto nos termos desta lei;

XII. aprovação de reforma com acréscimo de área em empreendimentos ou atividades regularmente existentes, desde que, com as novas características se enquadrem em empreendimento gerador de impacto nos termos da presente lei;

Art 129. O Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. ventilação e iluminação;
- IV. valorização e/ou desvalorização imobiliária;
- V. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VIII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- IX. poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;
- X. vibração;
- XI. periculosidade;
- XII. geração de resíduos sólidos;
- XIII. riscos ambientais;
- XIV. impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art 130. Para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, ou potencializar efeitos negativos, o Poder Executivo Municipal poderá solicitar medidas mitigadoras, dentre outras:

- I. ampliação das redes de infraestrutura urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V. manutenção ou restauro de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII. construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII. manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art 131. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art 132. Em todo o território municipal poderá ser aplicado o Direito de Preempção, desde que emitida lei específica pelo Executivo e notificado o proprietário e em face de interesse público para implantação de obras ou serviços para as seguintes finalidades:

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;

VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Parágrafo Único: Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no *caput* deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art 133. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a partir da vigência de Lei que a delimitou.

Art 134. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o município, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º: À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§2º: A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art 135. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º: A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 132 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

§2º: O decurso de prazo de 60 (sessenta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência (preempção) faculta ao proprietário a alienação onerosa de seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preferência.

Art 136. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após sua assinatura.

§1º: O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§2º: Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art 137. Lei Municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VI – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art 138. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art 139. Ficam indicadas como áreas que poderão estar sujeitas à Operação Urbana Consorciada, as áreas listadas abaixo:

- I. região situada a jusante da Barragem do Rio Jaguari;
- II. o entorno do Morro do Cristo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

III. entorno do Aterro Sanitário Municipal

Art 140. O objetivo da implementação de Operação Urbana Consorciada nessas áreas é a implementação de mecanismos de retenção de cheias localizados em novos parques que permitam tanto a recarga do manancial, como também a mitigação de riscos em relação aos impactos da barragem, assim como, a implementação de infraestrutura para as chácaras de veraneio e/ou de lazer.

Art 141. A instituição de qualquer Operação Urbana Consorciada deverá ser precedida de projeto urbanístico específico que contemple os elementos elencados no artigo anterior, sendo a contrapartida financeira a ser aplicada na mesma área, conforme prevê as regras das Operações Urbanas Consorciadas.

Art 142. Cada operação urbana consorciada será aprovada por Lei específica, onde deverá constar o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. estudo de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, calculada preferencialmente, de forma similar à outorga onerosa do direito de construir ou em relação à valorização imobiliária relativa à implementação do projeto;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- IX. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
- X. instrumentos urbanísticos previstos na Operação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

§1º: Os recursos obtidos pelo Poder Público como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da operação.

§2º: Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

§3º: A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§4º: Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar propostas para Operação Urbana Consorciada, devendo ser demonstrado o interesse público e anuência expressa de, no mínimo, oitenta por cento dos proprietários envolvidos na proposta, desde que os proprietários financiem a infraestrutura necessária para a sua viabilização.

Art 143. Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§1º: Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2º: Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO

Art 144. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), a ser criado por Lei específica, terá como objetivo o desenvolvimento contínuo e flexível do planejamento e gestão da política urbana.

Art 145. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;

- I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III. instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art 146. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

- I. nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II. nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação;
- III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art 147. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão deverá ser composto:

- I. pelo Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial;
- II. por órgão municipal do Poder Executivo responsável por gerir a política urbana;
- III. pelo Sistema Municipal de Informações;
- IV. regulamentação deste Plano Diretor;
- V. pelo Fundo Municipal de Gestão Urbana.

Parágrafo Único: O órgão municipal do Poder Executivo responsável por gerir a Política Urbana será definido pelo Prefeito Municipal em ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art 148. Fica instituído o Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial – COMGDT com objetivo de atuar no acompanhamento da Política Urbana



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Municipal, segundo diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e do Plano Diretor.

Parágrafo Único: O COMGDT é unidade colegiada vinculada por linha de tutela e subordinação à Prefeitura Municipal de Pedreira, com competência consultiva.

Art 149. Compete ao COMGDT:

- I. Acompanhar e fiscalizar a implementação do Plano Diretor de Pedreira, bem como dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano dele decorrentes;
- II. apresentar propostas de revisão e adequação do Plano Diretor de Pedreira e da legislação urbanística a ele referente;
- III. apresentar propostas relativas a operações urbanas consorciadas e outras propostas de projetos de lei com interesse urbanístico;
- IV. sugerir ao Poder Executivo adequações em objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos municipais, com vistas ao planejamento e desenvolvimento urbano mais justo e sustentável;
- V. indicar ao Poder Executivo projetos de lei e medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento urbano, na sustentabilidade e na equidade do Município;
- VI. apresentar propostas de alteração na legislação urbanística, previamente ao momento de sua modificação ou revisão;
- VII. propor, coordenar, supervisionar, promover e avaliar Conferências Municipais da Cidade de Pedreira, consoante aos cronogramas da Conferência Nacional das Cidades;
- VIII. elaborar seu regimento interno.

Art 150. Para cumprir suas finalidades, o COMGDT terá Secretaria Executiva e Regimento próprios, inclusive para definir processo de indicação ou eleição de conselheiros e formas de transparência dos seus atos, os quais serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art 151. O COMGDT será composto de forma paritária entre o poder público e a sociedade civil, por 10 (dez) membros titulares dos seguintes segmentos:

- I. 5 (cinco) representantes do Poder Público Municipal;
1 (um) representante do órgão de Saneamento Municipal (SAAE);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. 1 (um) representante de trabalhadores, por suas entidades sindicais, com atuação na área de desenvolvimento urbano;

III. 1 (um) representante de entidades empresariais ligados à produção, fomento e ao financiamento do desenvolvimento urbano;

IV. 1 (um) representante de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais com atuação na área de desenvolvimento urbano;

V. 1 (um) representante de organizações não-governamentais com atuação na área de desenvolvimento urbano.

§1º: Os representantes do Poder Público serão indicados pelo Presidente da Câmara Municipal de Vereadores e pelo Prefeito Municipal.

§2º: Os demais representantes, da sociedade civil, serão eleitos, preferencialmente em Conferência Municipal, cada um pelo seu segmento. No caso de inexistência de Conferência Municipal, o executivo promoverá eleição entre representantes de cada segmento, mediante chamada pública.

§3º: Cada representante poderá indicar um suplente que poderá ser da sua mesma entidade ou de uma segunda entidade desde que do mesmo segmento. Essa indicação deverá ser feita no processo de eleição dos representantes da sociedade civil no Conselho.

Art 152. O Conselho terá 1(um) Presidente, que será indicado pelo Poder Público Executivo Municipal. Cabe ao Presidente o voto de desempate.

Art 153. O mandato dos representantes será de 2 (dois) anos.

Art 154. A função de COMGDT será voluntária e não remunerada, sendo considerada como serviço público relevante para os fins de direito e podendo ser suspensa a bem do interesse público ou pela ausência do titular em forma regulamentada regimentalmente.

Art 155. O Regimento do COMGDT será aprovado pelo próprio Conselho, até no máximo, na sua 4º. reunião.

CAPÍTULO II – DO FUNDO MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

Art 156. Será criado, mediante Lei específica, o Fundo de Gestão Urbana que se constituirá do produto das receitas a seguir especificadas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

- I. recursos próprios do Município;
- II. transferências Intergovernamentais;
- III. transferências de Instituições privadas;
- IV. transferências do exterior;
- V. transferências de pessoa física;
- VI. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- VII. doações;
- VIII. outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Art 157. Os recursos do Fundo Municipal de Gestão Urbana serão aplicados:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV. promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, tanto natural como cultural;
- V. implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- VI. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art 158. O Fundo Municipal de Gestão Urbana será administrado pelo Poder Público Executivo Municipal, através do Gabinete do Prefeito e outros órgãos da Administração, permitida a participação social através de entidades sociais representativas da população, estas em caráter consultivo.

CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art 159. O Sistema de Informações Municipais - SIM é o instrumento de acesso aos elementos necessários ao planejamento e à avaliação da política urbana, subsidiando decisões, tendo por finalidade:

- I. produzir e organizar informações gerais e de caráter técnicas necessárias à atividade de planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

II. cumprir a função de comunicação com a sociedade, disponibilizando, de forma clara as informações relativas à gestão da política urbana do Município, através da página eletrônica da Prefeitura.

Parágrafo Único: Para efeito do *caput* deste artigo, deverá ser implementado um banco de dados e informações, permanentemente atualizado, com indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município, e na medida do possível, georreferenciados em meio digital.

Art 160. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

- I. da simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. da democratização, transparência, divulgação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV – DA REGULAMENTAÇÃO MÍNIMA DO PLANO DIRETOR

Art 161. Legislação Municipal específica deverá dispor sobre as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art 162. Na formulação de normas urbanísticas e revisão das existentes, tendo por finalidade sua adequação às diretrizes e objetivos do Plano Diretor, deverá ser assegurada a participação dos diversos segmentos da sociedade.

Art 163. Este Plano Diretor deverá ser regulamentado no prazo máximo de 02 (dois) anos de sua publicação, com no mínimo, as seguintes leis municipais que deverão ser de iniciativa do Poder Executivo:

- I. Fundo Municipal de Gestão Urbana;
- II. Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos;
- IV. Código de Obras, Edificações e Posturas;
- V. Licenciamento Urbanístico e Ambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

VI. Lei das Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEHIS e Regularização Fundiária de Interesse Social;

VII. Lei de Regularização Fundiária de Interesse Específico;

VIII. Regulamento de Permissão e Doação de Áreas Públicas;

IX. Regulamento de Regularização de Edificações;

Parágrafo Único: O Poder Executivo deverá emitir, por decreto municipal, o enquadramento das atividades definidas pelo CNAE conforme os usos do solo.

Art 164. Mediante Lei Municipal, o Município poderá regulamentar a contribuição de melhoria para ressarcimento do investimento em obras de adequação da infraestrutura que resultem em valorização imobiliária.

Art 165. Este Plano Diretor deverá ser regulamentado no prazo máximo de 2 (dois) anos de sua publicação, com no mínimo, os seguintes planos:

I. Plano de Saneamento Ambiental, incluindo o Plano Diretor de Águas, Plano de Esgotos, Plano de Limpeza Urbana, Plano de Drenagem, Plano de Gestão de Resíduos Sólidos;

II. Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

III. Plano Municipal de Arborização;

IV. Plano de Urbanização para ZEHIS;

V. Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes;

VI. Plano Municipal de Turismo.

Parágrafo Único: Os planos em vigência na data da publicação desta lei, poderão ser apenas revisados com a finalidade específica de compatibilização com este Plano Diretor.

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 166. Os limites entre as zonas indicados no Mapa de Zoneamento poderão sofrer mínimo ajuste, quando necessário, para conferir maior precisão a seus limites no local onde se propuser alteração, tendo como referência a divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

§1º: Tais ajustes deverão ser aprovados pelo Executivo Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

§2º: Quando um imóvel a ser parcelado estiver localizado em duas zonas distintas, o Poder Executivo poderá autorizar que seja aplicado os parâmetros da zona onde se encontrar a maior porção deste imóvel, ou, se o empreendedor assim optar, desmembrar o imóvel de forma que cada gleba se enquadre dentro de uma zona específica.

Art 167. Os parâmetros de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo vigentes até a data de promulgação desta Lei terão prazo de validade de 1 (um) ano a partir da vigência desta Lei para:

- I. os projetos já licenciados;
- II. os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei;
- III. caso a regulamentação prevista por este Plano Diretor não esteja aprovada em 1 (um) ano da promulgação desta Lei.

Art 168. Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data da publicação desta lei.

Art 169. Os casos omissos nesta Lei e aqueles em grau de recurso serão analisados pelo Poder Executivo por meio de decisão motivada e considerando os princípios adotados por este Plano Diretor.

Art 170. Excetua-se da proibição prevista no artigo 86, os desdobros que atendam aos seguintes requisitos:

I – Quando se tratar de desdobro que resulte em até duas unidades, que nenhuma delas tenha metragem inferior à 40 % (quarenta por cento) da área mínima permitida para a zona em que o imóvel estiver inserido, considerando-se as medidas previstas no Plano Diretor anterior, instituído pela Lei nº 2.792/08 e respeitando a metragem mínima da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

II – Quando se tratar de desdobro que resulte em até cinco unidades, que nenhuma delas tenha metragem inferior à 50 % (cinquenta por cento) da área mínima permitida para a zona em que o imóvel estiver inserido, considerando-se as medidas previstas no Plano Diretor anterior, instituído pela Lei nº 2.792/08 e respeitando a metragem mínima da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979

III – Quando se tratar de desdobro que resulte em mais de cinco unidades, além dos requisitos do inciso II, que possua anuência do Sistema Autônomo de Água e Esgoto



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

atestando a capacidade de ligação individual para fornecimento de água e tratamento de esgoto para as unidades;

§1º: O protocolo de pedido de desdobro deverá ser efetivado em até 90 (noventa) dias da entrada em vigor do presente Plano.

§2º: O disposto neste artigo se aplica apenas aos imóveis com situação consolidada até a entrada em vigor do presente Plano.

Art 171. Entende-se como situação consolidada, para os fins do §2º. do artigo 170, os casos que atendam cumulativamente os requisitos abaixo:

I - que já tenha ocorrido a transferência de unidade resultante do desdobro através de compromisso particular de compra e venda, sendo obrigatório a comprovação da anterioridade da data de entrada em vigor do Plano;

II – que ao menos em uma das unidades conste edificação consolidada ou construção em fase avançada;

III – que a divisão já tenha se efetivado antes da entrada em vigor do Plano, devidamente comprovada através do cadastro imobiliário municipal, ou de fotos de mapas aéreos devidamente datados.

Parágrafo Único: Caso o proprietário não possua os meios de comprovação das hipóteses dispostas nos incisos acima, o Poder Executivo, poderá aceitar declaração escrita do proprietário atestando a existência de situação consolidada em razão de desdobro de fato já existente.

Art 172. As determinações desta Lei não substituem, nem isentam, da obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, de ventilação, de insolação, de circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente da zona que são construídas.

Art 173. Este Plano Diretor deverá ser revisto no prazo de até 10 (dez) anos da promulgação desta Lei, sendo que as propostas de alteração deverão ser encaminhadas para análise e elaboração de parecer pelo Conselho Municipal de Gestão Urbana.

Art 174. As Diretrizes estabelecidas por este Plano nos Artigos 85 e 86 passarão a vigorar por apenas 6 (seis) meses após a publicação desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

Art 175. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei 2792, de 25 de março de 2008, e demais disposições em contrário.

Pedreira (SP), 05 de abril de 2024.

Fábio Vinícius Polidoro

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXOS

ANEXO I – MAPA DE SUSCETIBILIDADE A MOVIMENTOS GRAVITACIONAIS DE MASSA E INUNDAÇÕES

ANEXO II – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL

ANEXO III – MAPA DE PERÍMETRO URBANO

ANEXO IV – MAPA DE MACROZONEAMENTO

ANEXO V – MAPA DE ZONEAMENTO

ANEXO VI – QUADRO DE CATEGORIA DE USO DO SOLO E GRAU INCOMODIDADE

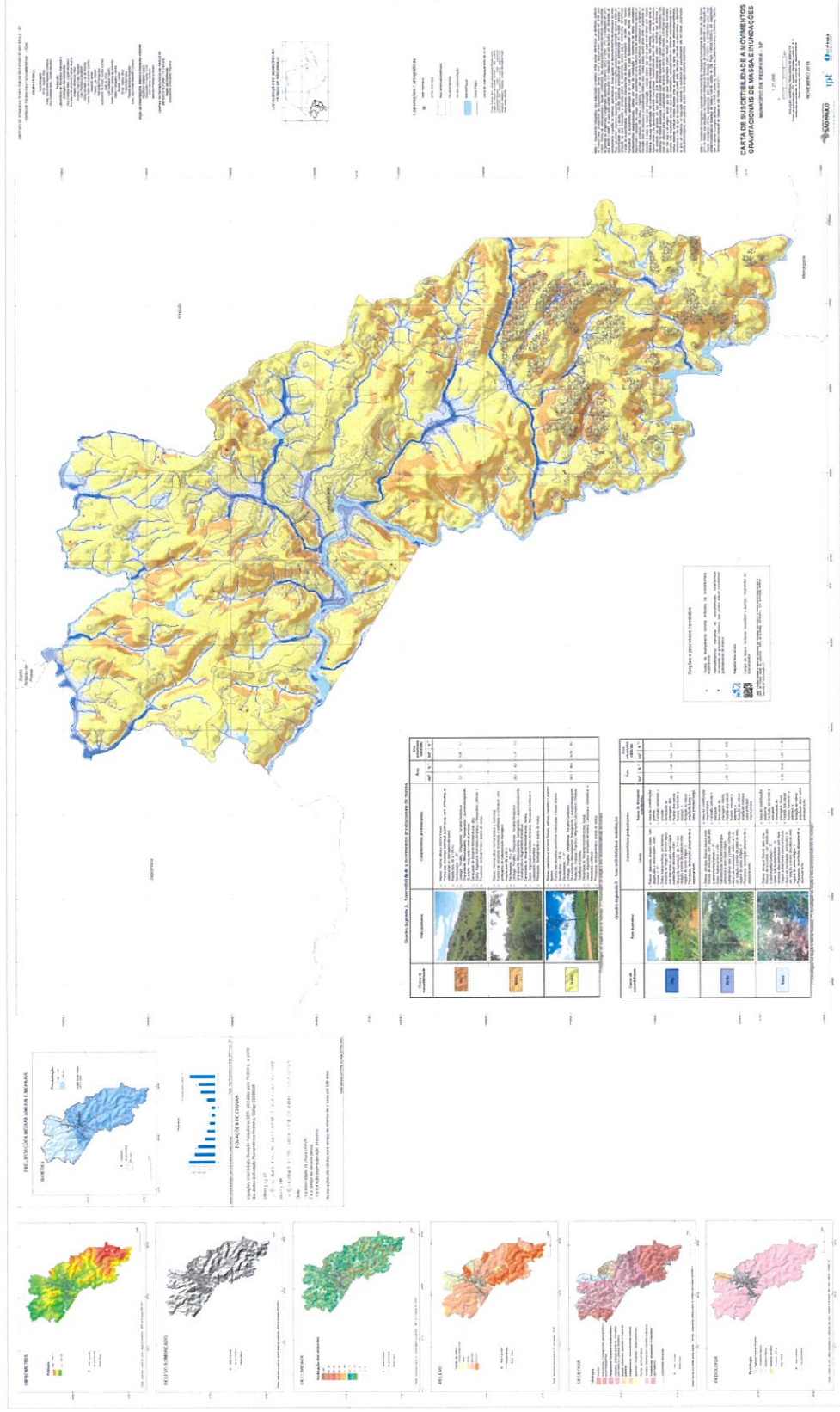
ANEXO VII – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – PORTE E DENSIDADE

ANEXO VIII – QUADRO ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – DEMAIS PARÂMETROS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO I – MAPA DE SUSCETIBILIDADE A MOVIMENTOS GRAVITACIONAIS DE MASSA E INUNDAÇÕES

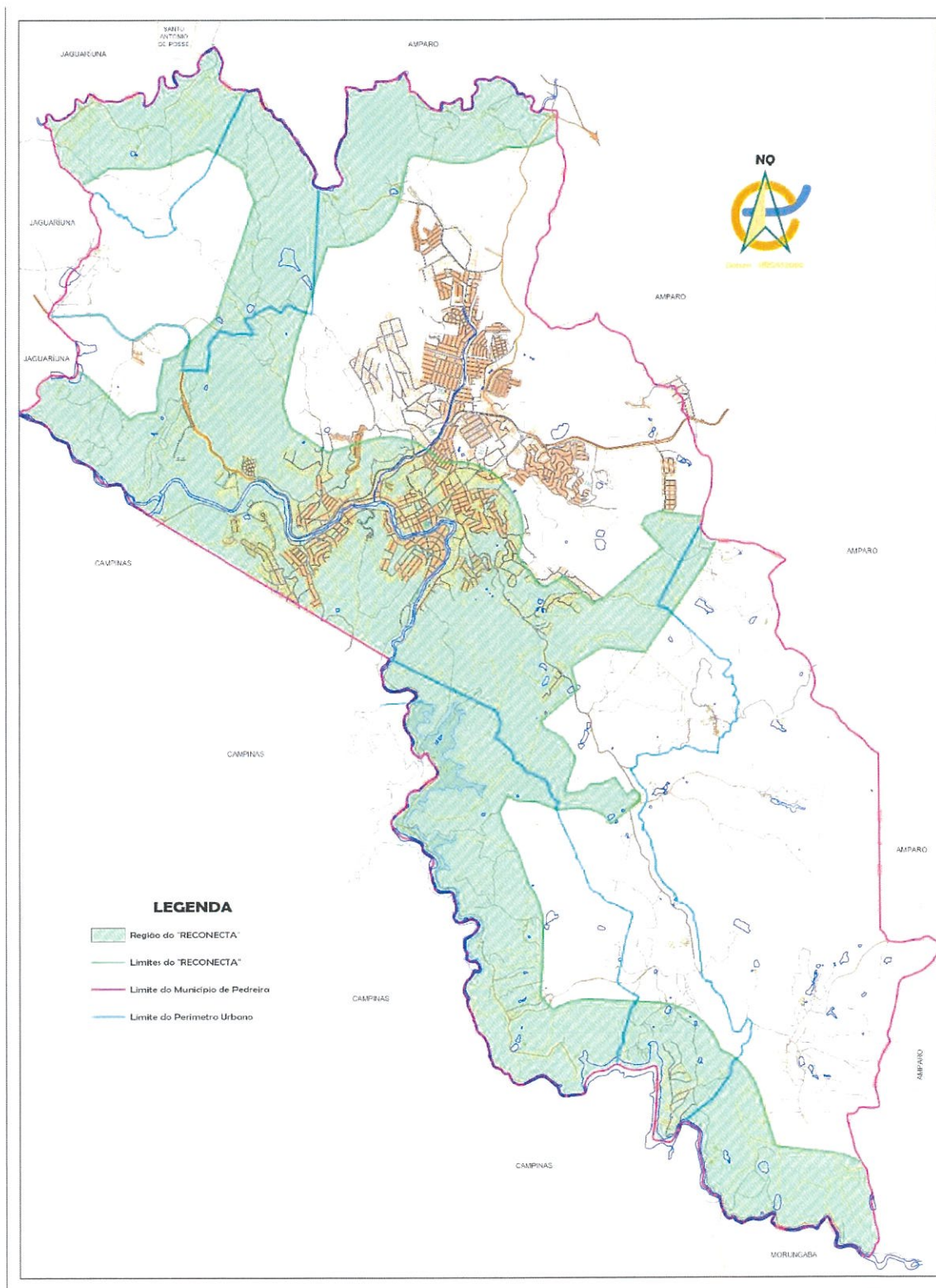




PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO II – MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL

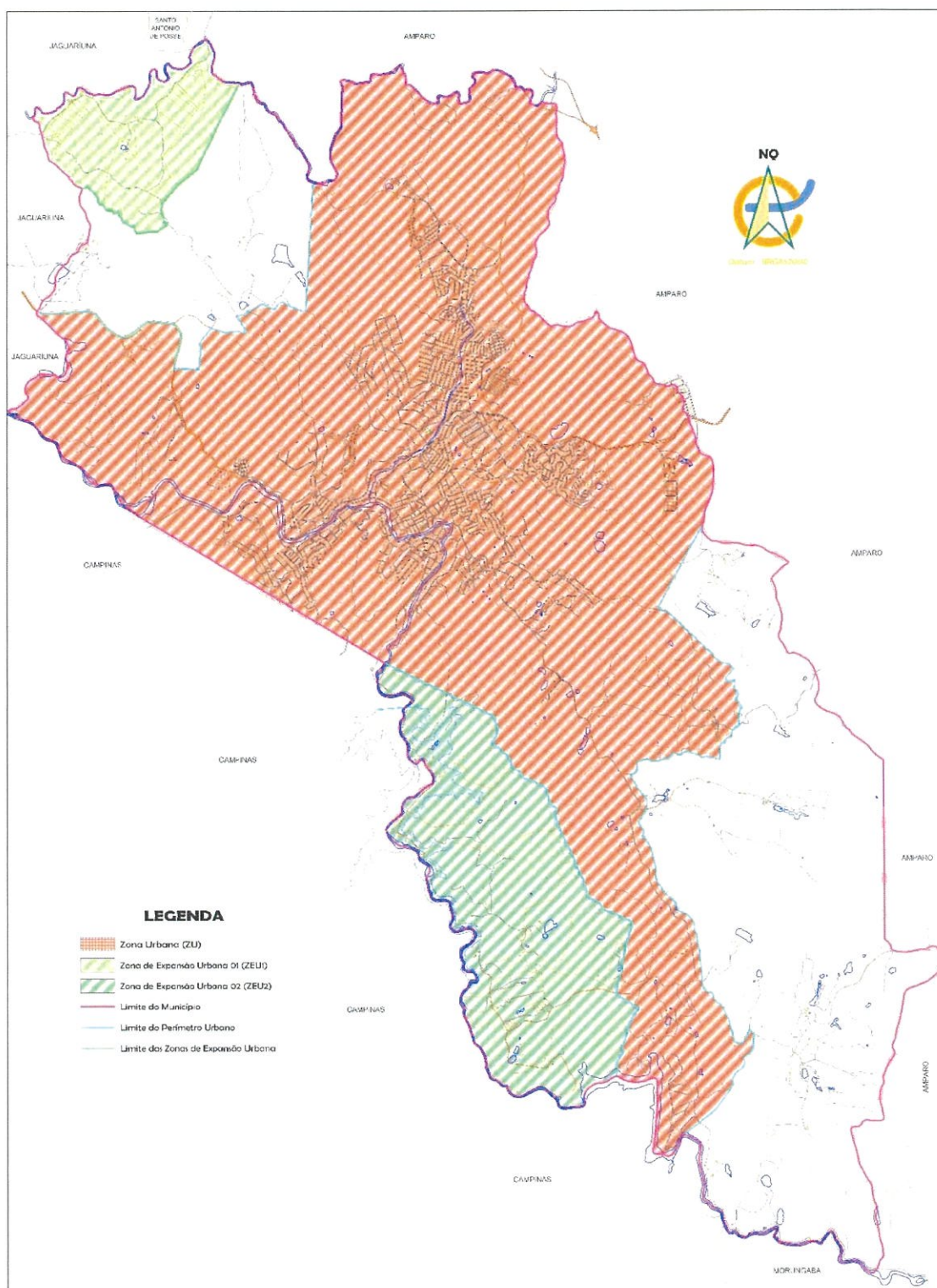




PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO III – MAPA DE PERÍMETRO URBANO

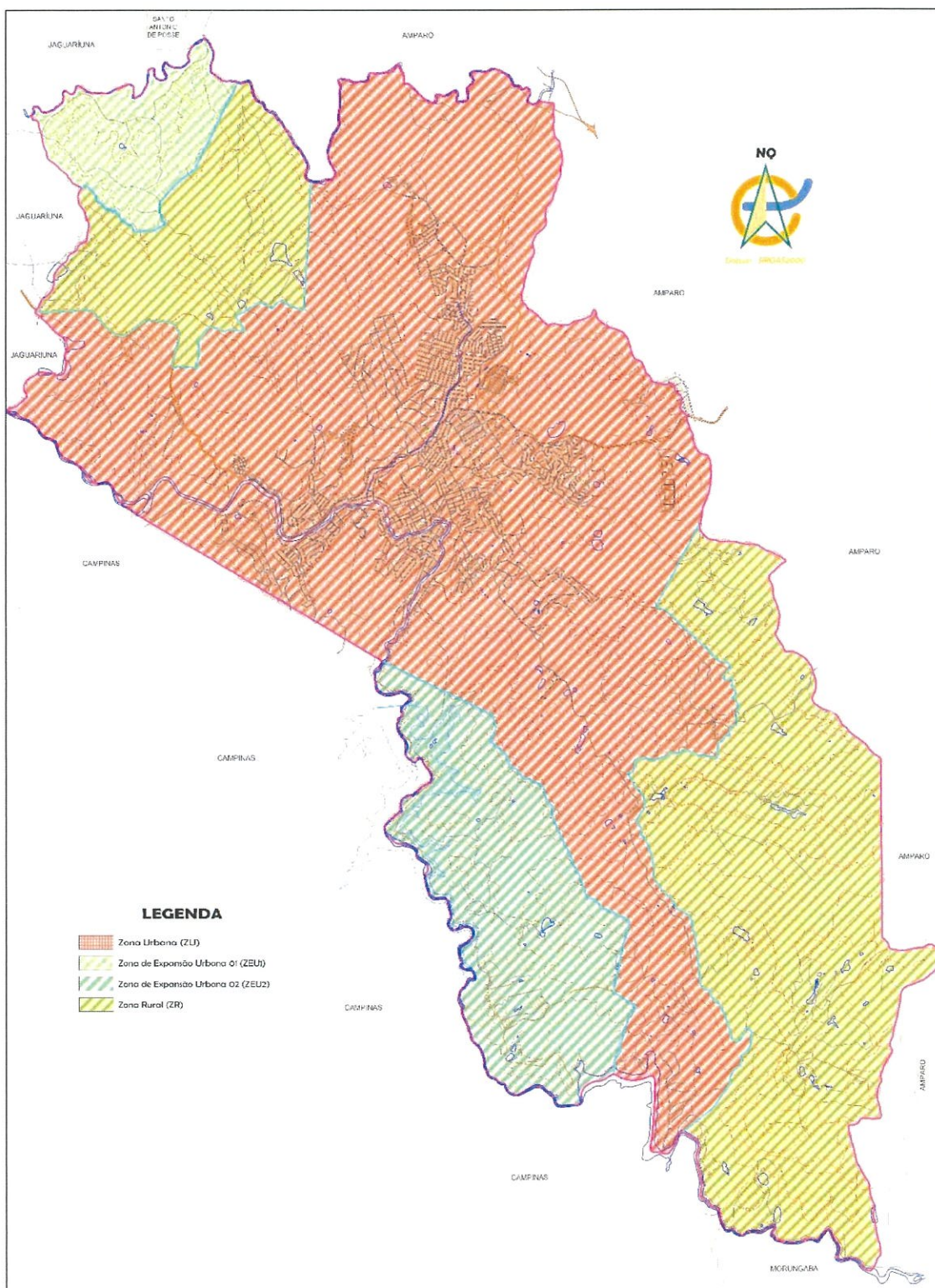




PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO IV – MAPA DE MACROZONEAMENTO

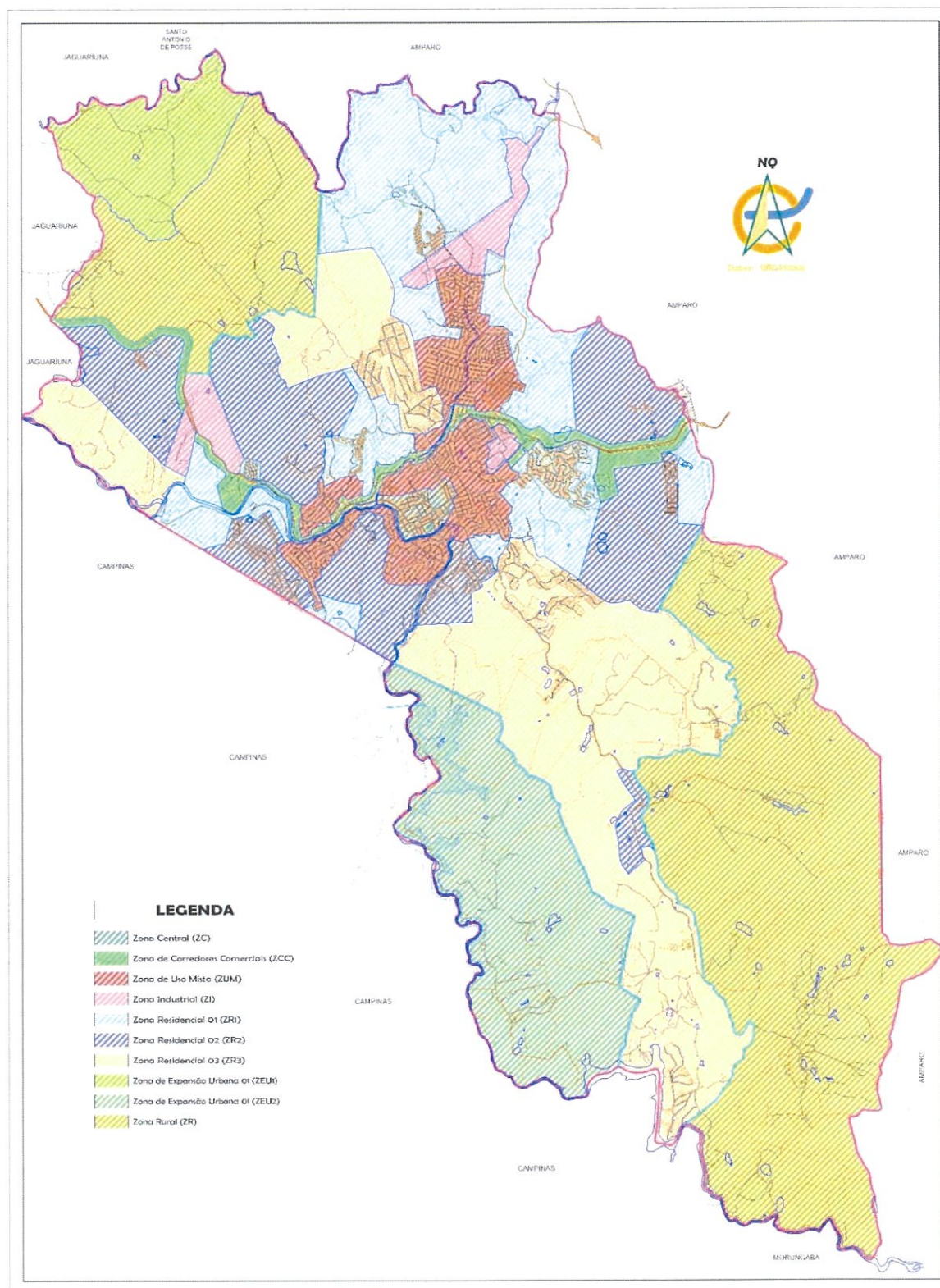




PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO III – MAPA DE ZONEAMENTO





PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO V – QUADRO DE CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SEU GRAU DE INCOMODIDADE

Categoria	Usos Permitidos	Grau de Incomodidade
R1	Uso residencial unifamiliar, correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.	Não se aplica
R2	Uso residencial multifamiliar, correspondendo a locais de moradia permanente de caráter multifamiliar que incluem as residências geminadas ou agrupadas e congêneres.	Não se aplica
R3	Uso residencial de habitação coletiva, correspondendo à prédio de apartamentos com no máximo de 3 pavimentos e 24 unidades	Não se aplica
R4	Uso residencial de habitação coletiva, correspondendo à prédio de apartamentos com mais de 3 pavimentos e grande número de unidades	
CER1	Condomínio edilício residencial horizontal com área de até 50.000 m ²	Não se aplica
CER2	Condomínio edilício residencial horizontal com área acima de 50.000 m ²	Não se aplica
CLR1	Condomínio de lotes residenciais horizontal com área de até 20.000 m ²	Não se aplica
CLR2	Condomínio de lotes residenciais horizontal com área acima de 20.000 m ²	Não se aplica
LT1	Loteamento com área total de até 50.000 m ²	Não se aplica
LT2	Loteamento com área acima de 50.000 m ²	Não se aplica
CSB	Uso comercial e de serviços local de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (ex.: varejista de pequeno porte)	Nível 1
CSM	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (ex.: varejista de grande porte)	Nível 2
CSA	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (ex.: atacadista)	Nível 3
UAI	Usos de alta incomodidade	Nível 4
UE	Usos especiais	Caso a caso
UI	Usos institucionais	Caso a caso
AS	Aterro Sanitário	Nível 4
IND1	Uso industrial não incômodo	Nível 1
IND2	Uso industrial com baixo índice de incomodidade	Nível 2
IND3	Uso industrial com médio índice de incomodidade	Nível 3
IND4	Uso industrial com grande índice de incomodidade	Nível 4
PAG	Produção Agropecuária	Caso a caso



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO VI – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – PORTE E DENSIDADE

Zona	Porte Não Habitacional	Densidade Máxima
Zona Central (ZC)	2.000 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto (ZUM)	2.000 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Corredores Comerciais (ZCC)	Livre, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para empreendimentos com porte superior a 2.000 m ² , a critério do Poder Executivo	200 habitações/ha
Zona Industrial (ZI)	Livre	Não se aplica
Zona Residencial 01 (ZR1)	1000 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000 m ²	400 habitações/ha
Zona Residencial 02 (ZR2)	500 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000 m ²	100 habitações/ha
Zona Residencial 03 (ZR3)	300 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000 m ²	20 habitações/ha
Zona de Expansão Urbana 01 (ZEU1)	500 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000 m ²	100 habitações/ha
Zona de Expansão Urbana 02 (ZEU2)	300 m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Poder Executivo, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000 m ²	10 habitações/ha



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DO PLANO DIRETOR – 2024

ANEXO VI – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONA – DEMAIS PARÂMETROS

Zona	Usos Admitidos	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade Mínima (TP _{min})	Área Mínima dos Lotes (m ²) - (*7)	Testada Mínima (m)	Recuo Frontal (m)	Recuo Lateral Mínimo (m)	Altura Máxima H _{máx} (m)	Altura Máxima em Pavimentos HP _{máx} (pav)
			CA _{min}	CA _b	CA _{máx}							
Zona Central (ZC)	R1, R2, R3, R4, CER1, CLR1, LT1, LT2, CSB, CSM, CSA, UE, UI, IND1 e IND2	100%	0,5	1,0	4,0	10%	125	5	n/e	n/e	55	16
Zona de Uso Misto (ZUM)	R1, R2, R3, R4, CER1, CLR1, LT1, LT2, CSB, CSM, CSA, UE, UI, IND1 e IND2	80%	0,5	1,0	4,0	10%	160	8	4	1,5 m em um dos lados	55	16
Zona de Corredores Comerciais (ZCC)	R1, R2, R3, R4, CER1, CLR1, LT1, LT2, CSB, CSM, CSA, UE, UI, IND1 e IND2	80%	0,5	1,0	4,0	10%	200	8	5	2,0 m em um dos lados	55	16
Zona Industrial (ZI)	LT1, LT2, CSB, CSM, CSA, UAI, IND1, IND2, IND3 e IND4	70%	0,5	1,0	3,0	10%	450	15	5	2,0 m em um dos lados	30	5
Zona Residencial 01 (ZR1)	R1, R2, R3, R4, CER1, CER2, CLR1, CLR2, LT1, LT2, CSB, CSM, UE, UI e IND1	80%	0,5	1,0	4,0	10%	160	8	4	1,0 m em um dos lados	55	16
Zona Residencial 02 (ZR2)	R1, R2, R3, R4, CER1, CER2, CLR1, CLR2, LT1, LT2, CSB, CSM, UE, UI e IND1	70%	0,5	1,0	4,0	20%	300	10	4	1,5 m em um dos lados	55	16
Zona Residencial 03 (ZR3)	R1, R2, R3, CER2, CLR2, LT1, LT2, CSB, CSM, UE, UI e IND1	60%	0,5	1,0	1,5	30%	750	15	5	1,5 de ambos os lados	20	4
Zona de Expansão Urbana 01 (ZEU1)	R1, R2, CER2, CLR1, CLR2, LT1, LT2, CSB, CSM, UI e IND1	80%	0,5	1,0	1,5	30%	360	12	4	1,5 m em um dos lados	20	4
Zona de Expansão Urbana 02 (ZEU2)	R1, R2, CER2, CLR2, LT1, LT2, CSB, CSM, UI e IND1	60%	0,5	1,0	1,5	40%	1.500	25	5	2,5 m de ambos os lados	20	3

*Nota 1: Na Zona de Uso Misto (ZUM) a instalação de IND1, IND2, CSA e UE depende de prévia autorização da Prefeitura.

Praça Epitácio Pessoa, 03 – Centro – CEP: 13.920-000 - Pedreira – SP – Tel.: (19) 3893-2131
www.pedreira.sp.gov.br