



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

L E I Nº 3.465

“ Dispõe sobre Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo”.

DR. DAGOBERTO DE CAMPOS, Prefeito Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei :-

Título I – Da organização territorial

Artigo 1º - O território municipal será disposto de forma a compatibilizar o desenvolvimento social e econômico com o uso e à intensidade de ocupação do solo a fim de não haver prejuízos para o desenvolvimento ambiental.

Artigo 2º - O uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos, somente poderão ser executados na Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Rural e Áreas de Especial Interesse Turístico demarcados no Mapa LUOS.01 que faz parte integrante desta lei e Lei do Plano Diretor.

§ 1.º – Visto a reduzida taxa de crescimento urbano existente no Município e a disponibilidade de áreas e lotes no tecido urbanizado, considera-se como Zona Urbana aquela delimitada pela atual lei do perímetro urbano e prioritária de ser parcelada e ocupada.

§ 2.º - Visto a conformação física municipal, a gestão ambiental por micro-bacias hidrográficas, a geomorfologia encontrada as margens da Represa Três Irmãos, a otimização da infra-estrutura implantada e o potencial industrial da Rodovia Estadual SP-310, considera-se como Zona de Expansão aquela demonstrada no Mapa LUOS.01, sujeita ao levantamento geográfico de suas coordenadas UTM e às restrições impostas na presente lei e demais legislação em vigor.

Artigo 3º – O uso e intensidade da ocupação do solo serão regulamentados de modo a:

- I – respeitar o limite à capacidade de suporte do meio natural;
- II – respeitar o limite à potencialidade do fornecimento da infra-estrutura;
- III – induzir a expansão da cidade em bases sustentáveis;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

IV – promover a possibilidade da contigüidade de usos diversificados não incômodos e convenientes;

V – evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

VI – compatibilizar o uso do solo com a função da via fronteira;

VI – evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

VII – respeitar às características culturais e sociais da comunidade;

VIII – promover a utilização adequada dos imóveis urbanos;

IX – favorecer a mescla entre as áreas com cobertura vegetal e o ambiente construído; e.

X – promover a localização estratégica das atividades de comércio e produção.

Artigo 4º - Para efeito de aplicação das normas de uso e ocupação do solo constante desta lei, ficam definidas as seguintes expressões:

- I. **alinhamento:** é a linha divisória existente entre um terreno de propriedade particular ou pública e um logradouro público;
- II. **área construída ou de construção:** é a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluindo os espaços ocupados pelas paredes;
- III. **área de domínio público:** é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito;
- IV. **área máxima de construção:** é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano;
- V. **área rural:** toda área do município, excluídas as áreas urbanas e de expansão urbana;
- VI. **área total do parcelamento:** área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou desdobramento;
- VII. **área total dos lotes:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VIII. **área urbanizada:** compreende as áreas caracterizadas pela contigüidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

- IX. **canteiro:** área destinada a ajardinamento, junto ou não, dos passeios públicos;
- X. **caução:** depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;
- XI. **coeficiente de aproveitamento:** é a relação entre a área máxima de construção e a área total de um terreno;
- XII. **consulta de viabilidade:** questionamento à autoridade competente para realização de ações referentes a parcelamento;
- XIII. **degradação ambiental:** é a alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de energia ou substância sólida, gasosa ou combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes em níveis capazes de direta ou indiretamente:
- a.) prejudicar a saúde, a segurança e o bem estar da população;
 - b.) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;
 - c.) ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e a outros recursos naturais.
- XIV. **desdobro:** é a subdivisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo lote;
- XV. **desmembramento:** é a subdivisão de uma gleba em 7 ou mais lotes destinados a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existente;
- XVI. **eixo da via:** é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;
- XVII. **faixa " non aedificandi":** área de terreno onde não será permitida construção, definida pela prefeitura e com base em critérios de legislação superior;
- XVIII. **fim urbano:** qualquer fim que não a exploração agropecuária, extrativa ou agro-industrial;
- XIX. **fracionamento:** é a subdivisão de uma gleba em até 6 lotes, destinados a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou aplicação dos já existentes;
- XX. **fundo de vale:** são os rios, riachos ou vales, com ou sem curso d'água;
- XXI. **fundo do lote:** é a divisa oposta à testada ou frente do lote;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

- XXII. **gleba:** é a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXIII. **lote:** é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- XXIV. **loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, novos logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXV. **mezanino:** é o piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos e que não excede 1/3 (um terço) da área do piso que lhe dá acesso.
- XXVI. **passeio:** é a parte do terreno situada entre o alinhamento do logradouro público ou divisas laterais e a edificação;
- XXVII. **profundidade do lote:** é o quociente entre a área do lote e a sua frente;
- XXVIII. **quadra:** é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação e logradouros públicos;
- XXIX. **recuo frontal:** recuo da edificação em relação às vias públicas, um lote pode possuir mais de um recuo frontal em caso de terrenos de esquina ou mais de uma frente;
- XXX. **recuo lateral:** é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;
- XXXI. **taxa de ocupação:** é a relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno e a área deste terreno;
- XXXII. **taxa de permeabilidade:** é a relação entre a área não pavimentada, ou com pavimento permeável e a área deste terreno;
- XXXIII. **testada ou frente do lote:** é a linha da divisa lindeira a via pública ou logradouro público;
- XXXIV. **usos conservacionistas:** tratam-se de usos que levam em consideração o manejo ambiental do lugar, visando a sua conservação, como por exemplo: permeabilidade do solo, vegetação, sistemas de drenagem etc. ;
- XXXV. **usos preservacionistas:** são usos que não modificam fisicamente a área em questão não resultando em aterros, vias, edificações e obras em geral;
- XXXVI. **via de circulação:** é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres sendo que:
- a) **via oficial:** é a que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

- b) via particular: é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

XXXVII. **zoneamento:** é a divisão da área urbana do município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e a proteção dos interesses da coletividade;

Título II – Do Zoneamento

Artigo 5º - Fica a área urbana e de expansão urbana do Município subdivididas nas zonas apresentadas no Mapa LUOS.02 e definidas a seguir.

I - Zona Predominantemente Residencial (ZPR) - constitui-se na maior parte do perímetro urbano e destina-se, sobretudo ao uso residencial. Esta zona pode abranger atividades comerciais exercidas em função da habitação, sem, no entanto, conflitar com a qualidade e o sossego necessários às atividades residenciais.

II - Zona Predominantemente Comercial (ZPC) - constitui-se na zona central do município, onde atualmente o comércio já se encontra consolidado;

III - Corredores de Comércio e Serviço (CCS) - constituem-se em áreas adjacentes a vias não locais, onde o uso do solo proposto tende a compatibilizar com a função da via. São eles:

- a) CCS.1 – Corredor de Comércio e Serviço 1 – ao longo das vias coletoras (conforme tratado na Lei do Sistema Viário);
- b) CCS.2 – Corredor de Comércio e Serviço 2 – ao longo das vias arteriais (conforme tratado na Lei do Sistema Viário);
- c) CCS.3 – Corredor de Comércio e Serviço 3 – ao longo da via marginal (conforme tratado na Lei do Sistema Viário).
- d) CCS.4 – Corredor de Comércio e Serviço 4 – ao longo da via sanitária (conforme tratado na Lei do Sistema Viário).
- e) CCS.5 – Corredor de Comércio e Serviço 5 – ao longo da via da orla fluvial (conforme tratado na Lei do Sistema Viário).

IV - Zona Industrial e de Comércio Atacadista (ZIA) – trata-se do parque industrial existente.

VI - Zona de Expansão (ZE) – são as áreas destinadas à expansão urbana. São elas:

- a) ZER – Zona de Expansão Residencial;
- b) ZEIA – Zona de Expansão Industrial e Atacadista.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

§ 1.º – A partir do momento em que uma gleba seja parcelada e receba infra-estrutura, seja ela localizada na Zona de Expansão ou na Área de Especial Interesse Turístico, passa esta a ser considerada como urbana, com direito a cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

§ 2.º - Nestes termos será também legislado sobre as Áreas de Especial Interesse definidas no Plano Diretor, conforme a necessidade e especificidade de cada caso.

Título III - Do Uso do Solo

Artigo 6.º – Para os efeitos desta lei, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas com as respectivas siglas e características básicas:

- I. Residência unifamiliar (R.1): edificação destinada à habitação permanente correspondendo a uma habitação por lote;
- II. Residência multifamiliar (R.2): edificação destinada à habitação permanente correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:
 - a. Habitações agrupadas verticalmente (R.2.01), observados os recuos estabelecidos pela legislação estadual;
 - b. Casas ou sobrados geminados (R.2.02), ou seja, unidades residenciais agrupadas horizontalmente, observadas as seguintes disposições:
 - b.1 – máximo de 4 (quatro) unidades por lote, agrupadas duas a duas;
 - b.2 – recuo mínimo de 1,50 (um e cinquenta) metros, em ambas as divisas laterais do lote e de 3 (três) metros entre agrupamentos;
 - b.3 – frente mínima de 5 (cinco) metros para cada unidade residencial;
 - b.4 – mínimo de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados de terreno por unidade residencial.
- III. Conjunto residencial (R.3): 20 ou mais edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispoendo de espaços e instalações de utilização comuns a todas as habitações do conjunto;
- IV. Comércio e Serviço 1 (CS.1): comércio varejista inócuo de caráter vicinal, que dependendo do porte do empreendimento pode ser compatível com o uso residencial, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

- V. Comércio e Serviço 2 (CS.2): comércio varejista que atende mais de um bairro ou a cidade como um todo, podendo gerar distúrbios com a atividade industrial, como por exemplo o aumento do fluxo viário e concentração de pessoas, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa;
- VI. Comércio e Serviço 3 (CS.3): comércio e serviço lúdico que geralmente envolvem o consumo de bebidas alcoólicas no local, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa;
- VII. Comércio Pesado 1 (CP.1): estabelecimentos de produção de venda, comércio e prestação de serviços que dependendo de seu porte podem ou não ser compatíveis com o uso residencial e gerar conflitos com a atividade residencial e alguns equipamentos comunitários, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa;
- VIII. Comércio Pesado 2 (CP.2): comércio varejista e/ou atacadista que dependem da estocagem de produtos e movimento de caminhões, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa;
- IX. Comércio Pesado 3 (CP.3): estabelecimentos de venda ou prestação de serviços relacionados com veículos automotivos em geral (carros, caminhões, ônibus etc.), conforme especificado na Tabela 1 anexa;
- X. Indústria leve (I.1): estabelecimento que pode se adequar aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área máxima construída de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por lote. Enquadram-se nesta categoria de uso as indústrias que não utilizam combustíveis, nem motores com potência superior a 10 hp (dez cavalos-vapor) por unidade; que empregam, no máximo 10 (dez) operários; que não produzem ruído, medido a 5 (cinco) metros de qualquer ponto de sua divisa, superior a 70 db (setenta decibéis) na curva B do medidor de intensidade de som e cujos processos não põem em risco a saúde humana sendo que os despejos líquidos podem ser absorvidos no próprio lote;
- XI. Indústria diversificada (I.2): estabelecimento que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental;
- XII. Indústria incômoda, nociva ou perigosa (I.3): estabelecimento cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da fauna ou da flora regional;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

- XIII. Serviços de âmbito local (S.1): estabelecimento destinado à prestação de serviços à população e que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados por lote, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa;
- XIV. Instituição diversificada (E.1): estabelecimentos comunitários públicos ou privados relacionados aos setores de educação, saúde, social, cultura, esporte e religião, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa
- XV. Área industrial reservada apresenta-se hoje de caráter misto, pois também sofreu ocupações habitacionais, estabelecendo áreas de interesse social, impondo à administração pública medidas que busquem a integração entre mão de obra necessitada de emprego, mão de obra a ser qualificada para atividades empregatícias, inclusão social com capacitação, associativismo ou parcerias que promovam uma nova realidade integradora criando um novo ecossistema, onde a produção e a geração de divisas seja crescente, condizente com as necessidades sociais e também geradoras de medidas assistenciais que correspondam a demanda estipulada. Exemplo: busca de ações junto ao Sesi e projetos de pequenos e médios negócios correlatos.
- XVI. Equipamento de Turismo e Lazer (E.2): estabelecimentos relacionados ao turismo e lazer, tais como exemplificadas na Tabela 1 anexa.

§ 1º - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando necessário, relacionar e classificar os estabelecimentos que se enquadram nas categorias de uso individualizadas neste artigo.

§ 2º - Além das características básicas estipuladas neste artigo para as diferentes categorias de uso, devem as mesmas atender às exigências maiores e demais disposições instituídas nesta lei para cada zona de uso.

Artigo 7.º - Os parâmetros para uso do solo, segundo as zonas definidas no Artigo 5.º e as categorias de uso definidas no artigo 6.º e Tabela 1 anexa, constam da Tabela 2 a seguir.

§ 1.º – Fica proibida a implantação de casa de jogos e venda de fogos de artifício dentro de uma distância de até 300 metros de estabelecimentos de ensino.

§ 2.º – Em todos os casos deve ser observada a Tabela 5 sobre áreas mínimas de estacionamento e lazer.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Tabela 2 - Parâmetros uso do solo de Pereira Barreto.

Zona	Uso		
	Permitido	Permissível (2)	Proibido
ZPR (Zona Predominantemente Residencial)	R.1, R2(1), CS.1 (2), S.1	R.3 (1), CS.2 (2), CP.1 (3), E.1, I.1(4), E.2 (4)	Todos os demais
AEIT.04 (9) e AEIT.05 (9) (Áreas de Especial Interesse Turístico 04 e 05)	R.1	S.1, E.1, E.2 (4)	Todos os demais
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)	R.1, R2, CS.1, CS.2, CS.3, S.1	E.1, E.2 (4), CP.1, I.1 (3) (4)	Todos os demais
CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	R.1, R2 (1), R.3 (1), CS.1, CS.2, S.1, E.1	CS.3, CP.1, E.2, I.1(3) (4)	Todos os demais
CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	R.1, R2 (1), CS.1, CS.2, S.1	CS.3, CP.1, CP.3, E.1, E.2, I.1 (3) (4)	Todos os demais
CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	CS.2, CP.1, CP.2, CP.3, I.1	R.1, CS.1, CS.3, S.1, E.1, E.2, I.2 (4)	Todos os demais
CCS.4 (Corredor de Comércio e Serviço 4)	R.1, R2 (1), CS.1, CS.2, S.1	CS.3, CP.1, CP.3, I.1 (3) (4)	Todos os demais
CCS.5 (Corredor de Comércio e Serviço 5)	R.1, R2 (1), CS.1, CS.2, CS.3, S.1, E.2	R.3 (1), E.1, CP.1, CP.3	Todos os demais
ZIA (Zona Industrial e de Comércio Atacadista)	CP.1, CP.2, CP.3, I.1	R.1, CS.1, CS.2, CS.3, S.1, E.1, E.2, I.2 (4)	Todos os demais



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Observações:

- (1) Desde que as edificações estejam enquadradas nos padrões urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona onde se inserem.
- (2) A instalação dos estabelecimentos de comércio e serviço deverá respeitar pelo menos que:
 - A área utilizada não seja superior a 60 m²;
 - A atividade seja exercida pelo interessado, no mesmo imóvel em que reside;
 - Envolver no máximo, a atividade de 5 pessoas;
 - A propaganda do estabelecimento seja feita unicamente à porta de acesso através de placa com dizeres limitados à denominação e ramo;
 - O desenvolvimento da atividade não traga prejuízos à vizinhança em geral.
- (3) Desde que:
 - a atividade seja desenvolvida no imóvel de uso e não ocupe espaço superior a 100 m²;
 - a área de estacionamento seja adequada ao uso;
 - o porte e a atividade sejam compatíveis com a vizinhança e com as características da via e que não sejam nocivas, perigosas ou incômodas
 - O porte da atividade não provoque distúrbios ao trânsito de veículos e à vizinhança de modo geral.
- (4) Estudo de Impacto de Vizinhança - E.I.V.
- (5) As atividades de Comércio e Serviço desenvolvidas em edifícios de especial interesse histórico, arquitetônico ou cultural, devem ser implantadas de forma a não descaracterizar as edificações envolvidas.
- (6) As atividades não previstas no Uso do Solo como Permitidas e Permissíveis, poderão ser implantadas desde que aprovadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV do empreendimento.
- (7) O uso habitacional no CCS.3 e na ZIA, poderá ser permitido, devendo o respectivo projeto ser aprovado previamente pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, dentro da ocupação máxima de uma residência unifamiliar por lote.
- (8) Usos permissíveis são aqueles que a aprovação é sujeita ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e que pode ser solicitado estudo prévio de Impacto de Vizinhança.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

(9) Ver Lei do Plano Diretor, Mapa PD.02.

Artigo 8.º – As indústrias caracterizadas como 1.3 no Artigo 6.º apenas poderão ser implantadas em zona rural e desde que aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança e comprovadamente não prejudiquem e nem possuam potencial para prejudicar a qualidade das águas superficiais municipais.

Artigo 9.º - Quando houver viabilidade do abrandamento do grau de nocividade ou de incômodo de uma determinada indústria pela prevenção ou correção dos efeitos poluidores e de contaminação do meio ambiente, de tal modo que a mesma possa vir a ser implantada, o órgão municipal juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano estabelecerá, no processo administrativo de licenciamento as condições para esta adequação.

Artigo 10 – Os estabelecimentos industriais que manipulam pescados, carnes ou derivados, tais como curtumes, abatedouros, matadouros, frigoríficos, fábricas de conservas ou de derivados de produtos animais, deverão apresentar, para obtenção ou renovação do alvará de localização, a comprovação expedida pelo órgão sanitário competente de que não utilizarão processos ou destinação de resíduos que constituam risco à saúde humana.

TÍTULO IV – Da Usucapião especial de imóvel urbano

Do Estatuto da Cidade

Seção V

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Art. 10º. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composses;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

1



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Título V - Da Ocupação do Solo

Artigo 11 – Fica definido para toda cidade como 1 o coeficiente de aproveitamento máximo básico permitido por lote, sendo as áreas nos quais o direito de construir poderá ser exercido acima deste coeficiente básico definidas na Tabela 3, mediante outorga onerosa do direito de construir previsto no Plano Diretor.

Artigo 12 – Os parâmetros para ocupação do solo, segundo as zonas definidas no Artigo 5.º e as Áreas de Especial Interesse definidas no Plano Diretor, constam da Tabela 3 a seguir.

§ 1.º – Os terrenos que possuem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo determinado na Tabela 3 deste documento, são consideradas como subutilizadas e ficam sujeitas aos instrumentos “parcelamento, edificação ou utilização compulsórios”, IPTU progressivo no tempo” e “desapropriação por com pagamentos de títulos”.

§ 2.º - Todas as edificações devem obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo – lei n.º 10.083, de 23 de setembro de 1998, conjuntamente com a legislação municipal.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Tabela 3 - Parâmetros para ocupação do solo de Pereira Barreto.

Zona	Coeficiente de Aproveitamento		taxa máxima de ocupação (%)	taxa mínima de permeabilidade (%)	reco frontal mínimo (m)	recuos laterais e de fundo mínimos (m)
	Mínimo	Máximo				
ZPR (Zona Predominantemente Residencial)	0,2	1	60	15	3	1,5 (4)
AEIT.04 (8) e AEIT. 05 (8) (Áreas de Especial Interesse Turístico 04 e 05)	-	1 (5)	35	35	10	5,0 (7)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)	0,5	1 (3)	80	5	-	1,5 (1) (4)
CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	0,5	1 (2)	80	5	-	1,5 (1) (4)
CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	0,5	1 (2)	70	10	-	1,5 (1) (4)
CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	0,5	1	70	10	5	1,5 (4)
CCS.4 (Corredor de Comércio e Serviço 4)	0,5	1	70	10	-	1,5 (4)
CCS.5 (Corredor de Comércio e Serviço 5)	0,5	1 (3)	70	10	-	1,5 (1) (4)
ZIA (Zona Industrial e de Comércio Atacadista)	0,5	1	70	10	5	1,5



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Observações:

- (1) A partir do 3.º pavimento os recuos laterais mínimos devem ser igual a 2 metros, aumentando progressivamente conforme a fórmula $H/6$, onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.
- (2) Através do instrumento de gestão "outorga onerosa do direito de construir", o coeficiente de aproveitamento pode ser igual a 2.
- (3) Através do instrumento de gestão "outorga onerosa do direito de construir", o coeficiente de aproveitamento pode ser igual a 4.
- (4) Os recuos laterais e de fundo mínimos podem ser dispensados, no primeiro pavimento, desde que não haja iluminação e ventilação para os lotes vizinhos e a edificação na divisa não exceda 1/3 do comprimento total do lote, em cada divisa lateral ou de fundo.
- (5) O coeficiente de aproveitamento máximo das Áreas de Especial Interesse Turístico poderá ser maior que 1 para execução de pousadas, hotéis e clubes desde que realizado EIV e submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- (6) Os parâmetros de ocupação da Área de Especial Interesse Social será definido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme a especificidade do projeto de parcelamento aprovado e disponibilidade de infra-estrutura.
- (7) Os recuos da cota de inundação máxima das Represas e do Canal Fluvial devem obedecer legislação pertinente. Nos novos parcelamentos, respeitar a avenida panorâmica prevista na Lei do Sistema Viário.
- (8) Ver Lei do Plano Diretor, Mapa PD.02.

Artigo 13 – Não serão computados para o cálculo de taxa de aproveitamento e do coeficiente de aproveitamento:

- I. beirais de até 1 (um) metro;
- II. pergolados em que o espaçamento entre os elementos seja maior ou igual a 3 (três) vezes as suas espessuras, respeitando um espaçamento mínimo de 15 (quinze) centímetros;
- III. mezaninos cujo uso seja destinado a lazer ou a serviço da edificação.

§ 1º - Os pergolados poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o mínimo enunciado no item II deste artigo.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Artigo 14 – É obrigatório a toda habitação ou abrigo, edificados com estrutura permanente ou provisória, possuir projeto arquitetônico aprovado na Prefeitura Municipal e possuir instalações sanitárias com abastecimento de água e esgotamento sanitário ligados à rede pública das vias adjacentes aos lotes.

§ 1º - O descumprimento do Artigo 14 fará com que a referida habitação ou abrigo fiquem interditados de uso até o seu cumprimento.

§ 2º - O descumprimento do Artigo 14 será notificado pela Prefeitura Municipal ao usuário. Após vencido o prazo da notificação, caso a edificação prossiga desconforme ao referido Artigo, incidirá em multa estabelecida por ato do Executivo.

Título VI – Dos Conjuntos Residenciais

Artigo 15 – A autorização para implantação dos conjuntos residenciais, assim como diretrizes e projeto estão sujeitos a execução de um Estudo de Impacto de Vizinhança e sua anuência pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 16 – Na implantação de conjuntos residenciais (R.3) enquadrados na categoria de uso, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I. espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, equipados, correspondendo, no mínimo a 12 (doze) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300 (trezentos) metros quadrados e devendo possuir dimensão mínima de pelo menos 16 metros;
- II. espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo a 4 (quatro) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200 (duzentos) metros quadrados; quando cobertos não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 4 (quatro) metros quadrados por habitação;
- III. os espaços definidos nos itens I e II serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

Artigo 17 – As edificações do conjunto deverão estar em conformidade com os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo dispostos na presente lei em relação às zonas onde se inserem e com as seguintes disposições:

- I. no caso de blocos de habitações, agrupadas horizontalmente:
 - a) cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 50 (cinquenta) metros;
 - b) a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

- c) a frente mínima de cada unidade habitacional será de 5 (cinco) metros;
- II. no caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 3 (três) metros;
- III. no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros;
- IV. as edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3 (três) metros em relação às divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto.

Artigo 18 – Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser realizados através de via particular interna, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

§ 1º – A largura mínima da via de circulação de veículos interna ao conjunto será de 14 (catorze) metros, dos quais 3 (três) metros em cada lado serão destinados aos passeios.

Artigo 19 – As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por lei.

Artigo 20 – As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios de 5 (cinco) metros em relação às vias de circulação.

Artigo 21 – Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.

Título VII – Dos Postos de Combustíveis

Artigo 22 – A localização de postos de abastecimento de combustíveis é disposta na Tabela 1 anexa e Tabela 2 do Artigo 7.º, desta Lei.

Artigo 23 – A distância mínima entre dois postos de combustível será de 600 (seiscentos) metros, quando localizados no mesmo lado de uma via e 400 (quatrocentos) metros, quando do lado oposto.

Artigo 24 – Fica estabelecida em 500 (quinhentos) metros, medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos a distância mínima entre o terreno onde se localize um posto de abastecimento e o de um arsenal ou qualquer equipamento urbano que implique aglutinação de pessoas, tais como os de saúde, de educação, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos e similares.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Artigo 25 – Os efluentes líquidos resultantes das atividades dos postos deverão sofrer tratamento anterior ao seu lançamento no sistema de coleta de esgotos e de drenagem.

§ Único – O não cumprimento do Artigo 25 incidirá em penalidade estabelecida por ato do Executivo.

Artigo 26 – A área mínima do lote para implantação de postos de abastecimento de combustíveis é de 600 (seiscentos) metros quadrados, com frente mínima de 20 (vinte) metros.

Artigo 27 – Os índices urbanísticos para uso previsto nesta seção são:

- I. taxa de ocupação máxima: 0,3;
- II. coeficiente de aproveitamento máximo: 0,3.

§ Único – As coberturas das bombas de combustíveis não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30 (trinta) metros quadrados de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices.

Artigo 28 – Para implantação dos edifícios e coberturas de bombas dos postos de abastecimento de combustíveis, os recuos de fundo e laterais deverão ser de no mínimo 3 (três) metros cada um, e o recuo de frente de 6 (seis) metros, independente da zona de uso na qual se situar o posto.

Artigo 29 – O rebaixamento dos meios fios destinados ao acesso aos postos só poderá ser executado mediante alvará expedido pelo Departamento competente, sob consulta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e deverá obedecer às seguintes disposições:

- I. em postos de meio de quadra o rebaixamento será feito em dois trechos de no máximo 8 (oito) metros, a partir das divisas internas do terreno;
- II. em postos situados nas esquinas, poderá haver mais de um trecho de oito metros de meio-fio rebaixado numa mesma testada de via, desde que a uma distância de cinco metros um do outro;
- III. A largura total de guias rebaixadas não poderá ultrapassar 1/3 da testada frontal do lote.

§ 1º – Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva da concordância das duas ruas.

§ 2º - Onde o meio fio não estiver rebaixado deverá haver barreiras físicas que impeçam o acesso dos veículos ao terreno.



Título VIII - Das Disposições Gerais de Uso e Ocupação

Artigo 30 – Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a zona onde se localiza o imóvel.

Artigo 31 – São vinculadas às construções cujos projetos tenham sido aprovados as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas acederem.

§ Único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação: a construção sobre as áreas que devam ser mantidas livres em razão da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura das edificações e recuos frontal e laterais e taxa de permeabilidade, quando tenham atingido os seus valores máximos.

Artigo 32 – As guias rebaixadas deverão distar no mínimo 10,0 m (dez metros) das projeções das tangentes das curvas das esquinas dos passeios. Todos os terrenos terão direito a rebaixamento de 3 metros de guia. Os terrenos que possuírem testada igual ou superior a 12 metros poderão rebaixar até 7 metros de guia. Caso haja 2 acessos ao terreno, os acessos deverão distar entre si no mínimo de 5 metros.

Título IX - Do Parcelamento do Solo

Artigo 33 - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, conforme o Artigo 4.º desta lei.

Artigo 34 – O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido apenas em Zonas Urbanas, Áreas de Especial Interesse Turístico e Zonas de Expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal. Um novo parcelamento do solo na Zona de Expansão Urbana apenas poderá ocorrer a uma distância máxima de 300 metros da malha urbana existente

Artigo 35 - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - naturais com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento);



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema.

§ 1º - No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local.

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica do laudo geotécnico respectivo, feita no CREA/SP.

§ 3º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/SP.

Artigo 36 - Os parâmetros para parcelamento do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12, constam da Tabela 4 a seguir.

§ 1.º - Ficam definidos como subutilizados os terrenos localizados dentro do perímetro urbano que possuírem dimensão superior à dimensão máxima estabelecida na Tabela 4.

§ 2.º - O desdobro do lote apenas é permitido nos casos em que se cumpram os parâmetros estabelecidos na presente lei.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Tabela 4 - Parâmetros para parcelamento do solo para Pereira Barreto.

Zona	dimensão máxima quadras (m)	largura mínima vias locais (m)	dimensão mínima lotes (m²)	dimensão máxima lotes (m²)	testada mínima (m)
ZPR (Zona Predominantemente Residencial)	200	14(3)	250	450	10
AEIU.07 (12) (Área de Especial Interesse.07)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
AEIS (12) (Área de Especial Interesse Social)	200	10 (10)	180 (1)	300 (11)	10
AEIT.04 (13) (Área de Especial Interesse Turístico 04)	300	14 (3)	1.000	-	20
AEIT.05 (13) (Área de Especial Interesse Turístico 05)	300	14 (3)	5.000	-	40
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)	150	14 (3)	250	450	10
CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	200	(3)	250 (7)	600	12
CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	200	(3)	300 (7)	800	15
CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	300	(3)	500 (7)	1500	20



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Zona	dimensão máxima quadrado (m)	Estado de conservação vias locais (m)	dimensão mínima lotes (m²)	dimensão máxima lotes (m²)	testada mínima (m)
CCS.4 (Corredor de Comércio e Serviço 4)	200	(3)	250 (7)	-	10
CCS.5 (Corredor de Comércio e Serviço 5)	150	(3)	360 (7)	-	12
ZIA (Zona Industrial e de Comércio Atacadista)	200	14 (3)	750	5.000	20
ZER (Zona de Expansão Residencial)	200	14 (3)	250 (7)	-	10
ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(6)	(3)	(6)	-	(6)
ZEIA (Zona de Expansão Industrial e Atacadista)	200	16 (3)	750	-	20

Observações:

(1) Apenas para aqueles destinados a habitação de interesse social. Ao contrário, o lote mínimo deve ser igual a 250,00 m².

(2) Para terrenos de esquina, a área mínima permitida passa a ser acrescentada em 30% da determinada na tabela e a testada mínima acrescentada em 3,0 m.

(3) O sistema viário deve seguir a legislação pertinente.

(4) As áreas de Especial Interesse Ambiental devem seguir as diretrizes tratadas no Plano Diretor.

(5) Qualquer tipo de parcelamento possui como infra-estrutura mínima exigida água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta e drenagem, a serem entregues pelo loteador.

(6) Nas zonas de expansão, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.

(7) Fica permitido que até 10% dos lotes produzidos no projeto de parcelamento possuam dimensão mínima de 200,00 m², desde que não se tratem de lotes de esquina.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

(8) Para o parcelamento do solo nas Áreas de Especial Interesse Turístico é obrigatório que seja previsto e executado os sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto único para a gleba, conforme normas de aprovação dos órgãos competentes.

(9) Nas AEIU.07, definidas no Plano Diretor como vazios urbanos, deverão ter prioridade em parcelamento e seguirão os parâmetros da área de expansão onde se inserem.

(10) Apenas para as vias locais.

(11) A dimensão máxima dos lotes nas AEIS pode ser ampliada para conjuntos residenciais verticais ou horizontais.

(12) Ver Lei do Plano Diretor, Mapa PD.01.

(13) Ver Lei do Plano Diretor, Mapa PD.02.

Artigo 37– Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em lei.

Artigo 38 – Fica de responsabilidade do empreendedor nas Áreas de Especial Interesse Turístico a instalação de infra-estrutura de: energia elétrica, sistema de abastecimento de água completo, sistema de esgotamento sanitário completo, coleta e destinação final de resíduos sólidos, demarcação e implantação das vias e logradouros público e demarcação das quadras e lotes.

Artigo 39 – Da área total de um projeto de fracionamento, serão destinados no mínimo:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;
- II. 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- III. 4% (cinco por cento) para áreas institucionais;
- IV. 3% (cinco por cento) para áreas dominiais;
- V. 4% (quatro por cento) para habitação de interesse social.

§ 1º – A porcentagem de áreas públicas, referidas neste artigo não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba objeto do parcelamento.

§ 2º – Caberá a Prefeitura Municipal, na figura do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a indicação dos locais onde serão implantadas as áreas verdes, institucionais e dominiais.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

§ 3.º - Entende-se como sistema de circulação as áreas destinadas a circulação de veículos e pedestres no loteamento;

§ 4.º - Entende-se como áreas verdes o sistema de praças, matas e outras atividades de lazer. Não são consideradas como áreas verdes para cálculo do seguinte fracionamento as áreas de proteção de fundo de vale até 30 metros de cada eixo do leito. Porém, podem ser consideradas como tal, as áreas que excedam estes 30 metros até uma distância de 50 metros.

§ 5.º - Entende-se como áreas institucionais as áreas destinadas a implantação de equipamentos públicos, como escolas, creches, centros de convivência, edifícios de saúde, de segurança pública, de esporte, de bombeiros, sociais e de educação em geral.

§ 6.º - Entende-se por áreas dominiais, as áreas destinadas à formação de um banco de terras municipal.

§ 7.º - As áreas dominiais podem ser doadas em áreas diferentes daquela parcelada, desde que estejam dentro do perímetro urbano e sejam aprovadas pela análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 8.º - Será permitida a substituição da área destinada à habitação de interesse social por outra área de mesmo valor, ou por contribuição de valor equivalente, em pecúnia, destinado à criação de Fundo Habitacional para atendimento de pessoas de comprovada carência.

Artigo 40 - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas verdes ou às áreas de habitação social.

Artigo 41 - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Artigo 42 - Nenhum curso d'água poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência da autoridade competente.

Artigo 43 - Para as vias de circulação dos loteamentos deverão ser solicitadas diretrizes junto à Prefeitura Municipal, sendo a menor largura das vias locais igual a 14 m (quatorze metros).

Artigo 44 - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter, pelo menos, uma divisa lindeira a via oficial de circulação.

Artigo 45 - Nenhum lote, resultante de loteamento ou desmembramento, poderá ter profundidade superior a três vezes sua largura.

Artigo 46 - Não são permitidas servidões de passagem de pedestres para fins de subdivisão de quadras.

1

Ca



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Título X- Do Licenciamento

Capítulo I – Do Licenciamento do Uso e Ocupação Do Solo

Artigo 47 – As normas relativas ao controle de edificações são aquelas constantes do Código Sanitário Estadual em vigor, estabelecido pela Secretaria de Estado de Saúde.

Artigo 48 – Os alvarás de uso do solo expedidos pela Prefeitura Municipal terão caráter provisório e serão renovados anualmente, enquanto o uso desenvolvido estiver compatível com a presente Lei e com o Plano Diretor.

Artigo 49 – Requerer-se-á licença à Prefeitura para a realização dos usos e atividades previstos nesta lei ou para a construção, demolição ou reforma de qualquer edifício, na área compreendida pelo perímetro urbano ou área de expansão urbana do Município.

§ Único - A licença de que trata o “caput” deste artigo deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor do imóvel a qualquer título.

Artigo 50 – Somente serão expedidas licenças para edificações que atendam às disposições desta lei e cujo lote esteja regularizado junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 51 – Não se expedirão licença para qualquer edificação em espaços de uso público como praças, jardins, vias de circulação ou local, e em áreas que prejudiquem projetos urbanos como parques, prolongamento ou execução de vias e outros.

Artigo 52 – A permissão para a localização e funcionamento de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para a zona, da aprovação técnica do projeto e dos detalhes das instalações, pelos órgãos competentes.

§ Único – Os alvarás de funcionamento a que se refere este artigo poderão ser cassados, a qualquer título, pelo órgão competente, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, desde que o uso evidencie discordância das normas técnicas vigentes.

Artigo 53 – O prazo de vigência das licenças de uso, construção, reforma ou demolição é de 1 (um) ano, a partir da data de sua expedição. É prescrita a licença caso não se tenha iniciada a obra ou estabelecido o uso neste período, ou se a obra já tenha sido iniciada, porém não tenha sido terminada no prazo previsto na licença expedida.

§ 1º - Considera-se obra iniciada a conclusão dos baldrame, sapatas ou estaqueamento, no caso de construção, ou executada ao menos a metade dos serviços previstos, no caso de reforma ou demolição.

§ 2º - Os prazos estabelecidos neste artigo poderão ser prorrogados, a critério da autoridade competente, quando não se considere tal prorrogação contrária aos interesses públicos.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

§ 3º - Para solicitar a prorrogação do prazo da licença, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura, no mínimo com 30 (trinta) dias de antecedência do prazo de expiração da licença, declarando os motivos que o levaram a formular tal pedido.

Capítulo II – Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Artigo 54 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para este fim requerimento contendo, pelo menos:

- I. os mapas de localização da gleba;
- II. a planta do imóvel em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, contendo pelo menos:
 - a) as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;
 - b) as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial;
 - c) a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
 - d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação existentes no entorno da gleba, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - e) o sentido do norte magnético;
 - f) o tipo de uso a que o loteamento se destina;
 - g) os demais documentos exigidos pela legislação federal e estadual.

§ 1º - O órgão responsável pelo abastecimento de água e a coleta de esgoto sanitário no município deverá pronunciar-se oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal, anexo ao pedido de diretrizes.

§ 2º - No caso da impossibilidade de ocorrer o abastecimento de água e a coleta do esgoto sanitário, pelo órgão responsável, o loteador comprometer-se-á a fornecer o abastecimento e a coleta do esgoto do respectivo loteamento, dando, para tanto, solução alternativa que deverá ser aprovada pelo órgão competente.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Artigo 55 – A Prefeitura Municipal, nas plantas apresentadas juntamente com o requerimento do interessado indicará:

- I. o traçado básico do sistema viário principal, onde serão localizadas vias a serem prolongadas, vias ou estradas existentes ou projetadas, vias de passagem de ônibus e/ou avenidas, quando for o caso, com suas dimensões mínimas;
- II. a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III. as faixas de proteção das águas correntes e dormentes e dos mananciais, as faixas de proteção de rodovias e ferrovias, as linhas de transmissão de energia, as servidões administrativas e comunitárias, as áreas “non aedificandi” e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal.

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para expedição das diretrizes.

§ 2º - As diretrizes expedidas terão validade por 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição.

Artigo 56 – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o loteador deverá requerer a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão.

Artigo 57 – O loteador, então, deverá apresentar projetos geométricos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obra com duração máxima de 1 (um) ano, acompanhados de certidões atualizadas da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§ 1º - Os projetos geométricos, deverão se apresentados na escala 1:1.000, contendo no mínimo:

- a) as curvas de nível de metro em metro, junto ao projeto de loteamento;
- b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

- e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- f) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h) o projeto urbanístico em meio magnético devidamente referenciado em UTM.

§ 2º - O memorial descritivo, que deve conter obrigatoriamente:

- a) a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;
- b) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município, no ato do registro do loteamento;
- c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento ou adjacências;
- d) a relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário.

§ 3º - Os desenhos dos projetos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obras, deverão ser enviados em 4 (quatro) vias, assinados pelo autor dos projetos, pelo responsável pela execução das obras e pelo loteador.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado nos termos o artigo 18, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Artigo 58 – No ato da aprovação do loteamento, o loteador assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

- I. executar todas as obras em conformidade com os projetos específicos, memoriais e cronogramas aprovados;
- II. não vender nem promover a venda de lotes antes da abertura de vias de circulação, demarcação de quadras e lotes, execução da infra-estrutura e do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Capítulo III – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento, Fracionamento ou Desdobro

Artigo 59 – Para a aprovação do projeto de desmembramento, fracionamento ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais do imóvel e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

- I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

§ 1º - Aplica-se ao desmembramento, fracionamento e desdobro no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Capítulo IV – Da Aprovação do Registro e da Execução do Parcelamento

Artigo 60 – O projeto de parcelamento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ Único – O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 61 – Aprovado o projeto de parcelamento, o parcelador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Expirado o prazo da validade de aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

§ 2º - O registro de parcelamento, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, reger-se-ão pela Lei Federal nº 6.766 e nº 9.785, de 19 de dezembro de 1979 e de 29 de janeiro de 1999, respectivamente.

Artigo 62 – Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar ao domínio do município as vias, praças, espaços livres de uso público e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

§ Único – Não poderá ser dado outro destino a essas áreas de domínio público, reservando-se ao titular ou à comunidade do parcelamento o direito de reivindicá-los, não se verificando o cumprimento dos fins especificados.

Artigo 63 – Após a aprovação do projeto de parcelamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição da licença de execução, apresentando para tanto os documentos:

- I. certidão de registro imobiliário do parcelamento;
- II. realização da garantia para a execução das obras projetadas, na forma desta lei;
- III. projeto completo de drenagem;
- IV. projetos aprovados em papel vegetal copiativo e em meio magnético;
- V. perfis longitudinais das vias de circulação, nas seguintes escalas:
 - a) perfil horizontal: 1:1.000;
 - b) perfil vertical: 1:100;
- VI. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e coleta de esgoto sanitário, devidamente aprovado pelo órgão competente.

Artigo 64 – É de responsabilidade exclusiva do parcelador a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias públicas, drenagem pluvial (mínimo guia e sarjeta) corretamente dimensionada, esgotos sanitários, pavimentação, implantação de arborização e obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros e tratamento das áreas de uso comum, constante dos projetos aprovados pelos órgãos técnicos municipais competentes.

§ 1º - Quando as obras relativas ao sistema de circulação constante do projeto de parcelamento incluírem vias pertencentes ao sistema viário principal do município poderão ser delimitada a parte da obra que se destine à execução do parcelamento, reservando-se ao município, na parte que lhe couber, o ajuizamento da época oportuna à conclusão da mesma, de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

§ 2º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o município, de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao parcelador executar as suas expensas, conforme a regulamentação a ser fixada por decreto do executivo.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Artigo 65 – O município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionado o fornecimento do “habite-se” à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Artigo 66 – A execução das obras a que se refere o artigo anterior desta lei deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do parcelador, segundo uma das modalidades:

I. garantia hipotecária; e,

II. fiança bancária.

§ 1º- A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, que terá valor equivalente a 60% (sessenta por cento) dos lotes.

§ 2º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças e parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas “non aedificandi”, constantes do projeto de parcelamento.

§ 3º - Fica dispensada a prestação de garantia prevista neste artigo na implantação de parcelamento de interesse social pelo Município.

Artigo 97 – Caso as obras não sejam executadas dentro do prazo nesta lei, a Prefeitura Municipal poderá utilizar-se das garantias constantes do artigo anterior, para concluí-las.

§ Único – A caução e a fiança só serão suspensas depois de comprovado, mediante a apresentação de Termo de Execução de Obras fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, o cumprimento das exigências que as tenham gerado.

TÍTULO XI – Das Disposições Transitórias e Finais

Artigo 98 – Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como, nos projetos de edificação, enquadrados nas disposições do artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento no número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao fixado nesta lei.

Artigo 99 – Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, ainda sem despacho decisório e que não se enquadrem nas disposições ora fixadas serão decididos de acordo com a legislação anterior.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

§ Único – O prazo máximo admitido para o início da obra de edificação abrangida pelo disposto neste artigo será de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo descrito na legislação em vigor.

Artigo 100 – Para execução da presente lei o Poder Executivo poderá celebrar convênio com órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das normas fixadas nesta lei.

Artigo 101 – Para o efeito de aplicação desta lei, tomar-se-á por base, para determinação da área da gleba ou lote, o constante do respectivo registro imobiliário.

Artigo 102 – Com vistas ao disposto nesta lei, as áreas de glebas e lotes permanecerão obrigatoriamente vinculadas a um único projeto, não podendo ser incluídas em quaisquer outros, mesmo que se refiram por matrículas ou transcrições distintas.

Artigo 103 – A execução das normas desta lei será realizada sem prejuízo da observância de outras, mais restritivas, previstas em legislação federal ou estadual.

Artigo 104 – Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo, serão decididos pelo órgão municipal competente, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ Único – Os casos que possuam situação não enquadrada nesta Lei, desde que comprovem a anterioridade desta situação em relação à aprovação da Lei, poderão ser regularizados desde que sejam cumpridos critérios a serem determinados pelo Executivo.

Artigo 105 – Todos os prazos fixados nesta lei serão contados em dias corridos.

Artigo 106 – As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Artigo 107 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Artigo 108 – Esta lei será regulamentada por ato do Poder Executivo.

Paço Municipal "Francisco Vidal Martins", 10 de outubro de 2006.

DR. DAGOBERTO DE CAMPOS
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e Publicada nesta
Secretaria, na data supra.

Tânia Andrade Victor de Brito
SECRETARIA ADMINISTRATIVA



ÍNDICE

Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Título I – Da Organização Territorial	3
Título II – Do Zoneamento	7
Título III – Do Uso do Solo	8
Título IV – Da Usucapião Especial.....	13
Título V – Da ocupação do Solo.....	15
Título VI – Dos Conjuntos Residenciais	18
Título VII – Dos Postos de Combustíveis	19
Título VIII – Das Disposições Gerais de Uso e Ocupação.....	21
Título IX – Do Parcelamento do Solo.....	21
Título X – Do Licenciamento.....	27
Capítulo I – Do Licenciamento do Uso e Ocupação do Solo	27
Capítulo II – Da aprovação do Projeto de Loteamento.....	28
Capítulo III – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento, Fracionamento ou Desdobro.....	31
Capítulo IV – Da Aprovação do Registro e da Execução do Parcelamento.....	31
Capítulo XI – Disposições Transitórias e Finais.....	33

1



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Lista de Quadros e Tabelas

Anexo 01 – Tabela 1 – Categorias de Uso	35
Tabela 2 – Parâmetros de uso do solo de Pereira Barreto	11
Tabela 3 – Parâmetros para ocupação do solo de Pereira Barreto	16
Tabela 4 – Parâmetros para parcelamento do solo para Pereira Barreto	23
Anexo 01 - Tabela 5 – Vagas de estacionamento e áreas de lazer	45

Lista de Mapas

- PD.01 – Proposta Perímetro Urbano
- PD.04 – Diretriz de Zoneamento



ANEXO 01 – Tabelas

Tabela 1 – Categorias de Uso

Comércio e Serviço 1 (CS.1)

- alfaiataria
- tecidos, artigos de armarinho, vestuário e calçados
- aluguel de roupas
- antiguidades
- armazém sem consumo de bebidas alcoólicas no local
- artigos de decoração
- artigos desportivos
- artigos para cabeleireiro
- artigos para festa
- artigos para jardins
- artigos religiosos
- artigos do vestuário
- atividades de agências de viagens e organizações de viagem
- atividades de manutenção do físico corporal
- bazar
- bicicletarias
- brinquedos
- carimbos e plastificação
- carnes e derivados
- chaveiros
- atividades ligadas à capacitação de informática e comércio de produtos
- copiadora
- cortinas e tapetes
- cutelaria
- dedetização
- engraxataria
- estofados



- estúdio fotográfico
- floricultura
- galerias de arte
- fruteria
- joalheria
- livros, jornais, revistas e papelaria, discos e fitas
- loja de flores e folhagens
- loja de materiais domésticos
- loja de confecções
- locadora de vídeo
- mercado (sem consumo de bebidas alcoólicas no local)
- mercearia (sem consumo de bebidas alcoólicas no local)
- moldureiros
- ourives
- panificadora
- peixaria
- produtos farmacêuticos, artigos médicos, ortopédicos, de perfumaria e cosméticos
- quitanda
- reparação de calçados
- reparação de objetos pessoais e domésticos
- roupas de cama, mesa e banho

Comércio e Serviço 2 (CS.2)

- administração e incorporação de imóveis
- agências bancárias
- aluguel de imóveis
- antenas
- atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas
- auto-escola
- banco de sêmen para reprodução animal
- centros de jornalismo



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

- clicherias
- comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios
Obs. Caso a área de venda seja superior a 5000m² – hipermercados (ver e.i.v.)
- confecções de artigos do vestuário e acessórios (couro e outros)
- consertos de equipamentos médicos, dentários, ortopédicos e laboratoriais
- controle tecnológico
- correio e telecomunicações
- distribuidora de jornais e revistas
- embalagens
- empresa de limpeza e vigilância
- empresas de seguro
- equipamentos de segurança
- equipamentos para escritório; informática e comunicação, inclusive suprimentos
- escritório de cobrança
- escritórios de construtoras sem depósitos
- escritórios contábeis e despachantes
- escritórios de instituições bancárias e entidades financeiras
- estacionamento de veículos, edifícios-garagem
- impressoras e editoras
- edição, edição e impressão de outros produtos gráficos
- execução de serviços gráficos
- instituto psicotécnico
- instrumentos médico hospitalares/ material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios
- instrumentos musicais
- roupas profissionais e de proteção
- showroom
- estabelecimentos bancários, de crédito
- lavanderias e tinturarias
- materiais elétricos e hidráulicos



- material de construção, ferragens, ferramentas, manuais, vidros, espelhos, vitrais e madeira (sem depósito)
- material de limpeza
- materiais óticos e cirúrgicos
- material para pinturas
- mobiliário
- móveis, artigos de iluminação e outros artigos para residência
- peças e equipamentos automotivos, sem instalação
- pensões
- produtos alimentícios e bebidas
- produtos farmacêuticos
- serviços funerários
- tabacaria/revistas
- técnico de aparelhos domésticos
- vendas de materiais de construção (sem depósito)

Comércio e Serviço 3 (CS.3)

- comércio varejista lúdico que geralmente envolvem o consumo de bebidas alcoólicas no local e bar/café
- lanchonetes e similares
- cantinas (serviços de alimentos privativos)
- comércio varejista de mercadorias com predominância de produtos alimentícios industrializados – lojas de conveniência
- confeitaria/bomboniere
- restaurantes/churrascaria/pizzaria
- sorveteria
- qualquer atividade comercial que envolva o consumo de bebidas alcoólicas no local



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Comércio Pesado 1 (CP.1)

- Estabelecimentos de produção de venda, comércio e prestação de serviços que dependendo de agência de sonorização.
- anúncios luminosos
- artefatos de borracha ou plásticos
- artefatos de couro
- artefatos de metal
- artigos e equipamentos para criadores de animais
- auto-peças e peças mecânicas
- baterias
- bombas
- carpintaria
- comércio varejista de fogos e explosivos
- cantaria
- edição e impressão de:
 - jornais
 - revistas
 - jornais, revistas e livros
 - impressão e serviços conexos para terceiros
- depósito e revenda de gás-classe 1e 2
- entalhadores
- escapamento e balanceamento de pneus
- estação radiodifusão
- estação de telefonia
- estação de televisão
- indústria caseira
- lavanderia industrial
- lava-rápido
- marcenaria
- moto-táxi
- pintura de placas e cartazes
- pequenas oficinas (até 60m2)
- borracharias
- postos de combustíveis – apenas nos corredores



Comércio Pesado 2 (CP.2)

- comércio varejista e/ou atacadista que dependem da estocagem de produtos e movimento de armazéns e depósitos
- depósitos de ferro, areia, telha, cal cimento
- artefatos de concreto
- artefatos de madeira aparelhada
- construtoras (com depósito)
- cooperativas de consumo
- entrepostos, cooperativas, silos
- equipamento de combate ao fogo
- Instalações de sistemas de ar condicionado, de ventilação e refrigeração
- Instalações hidráulicas, sanitárias, de gás e de sistema de prevenção contra incêndio
- linotipia
- madeireira
- materiais para construção com depósito
- máquinas e equipamentos pesados
- óleos combustíveis
- produtos químicos
- reciclagem e depósito de vidros, plásticos, papéis, latas e pneus
- usinagem
- alimentos armazenados em câmaras frigoríficas
- depósito ou revenda de gás – classe 3, 4 e 5
- metais, resinas, plásticos e borrachas

Comércio Pesado 3 (CP.3)

- agência de consórcio
- aluguel de veículos, máquinas e equipamentos em condutores ou operadores e de objetos pessoais e domésticos;
 - aluguel de automóveis
 - aluguel de outros meios de transporte
 - aluguel de máquinas e equipamentos
- aluguel de equipamentos de construção e demolição com operários
- auto-elétrico



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

- comércio a varejo e por atacado de veículos automotores
- comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas e comércio a varejo de combustíveis
- comércio a varejo e por atacado de peças e acessórios para veículos automotores
- conserto de máquinas e equipamentos pesados
- empresas de mudança
- empresa de táxi, lotação e ônibus
- funilaria e pintura
- garagens de ônibus e caminhões
- lubrificantes e graxas
- manutenção e reparação de veículos automotores
- douração e encaenação
- funilaria
- lavagem e lubrificação
- pinturas de placas e letreiros
- reparação de artigos de borracha (pneus, câmaras de ar e outros artigos)
- reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás
- reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não
- reparação e manutenção de veículos automotores s/ chapeação e/ou pintura
- marcenaria
- marmoraria
- oficinas de lataria
- oficinas mecânicas
 - esmaltação de galvanização
 - niquelagem e cromagem e galvanoplastia
 - retífica de motores
- pátios de transportadoras
- preparação de couros
- serralheria
- tratores e implementos agrícolas
- vendas de veículos e acessórios



Equipamentos Institucionais (E 1)

- ambulatórios
- pequenos ambulatórios
- clínicas e policlínicas:
 - de repouso e geriatria
 - médica
 - odontológica
- banco de sangue
- atividades de organizações sindicais
- atividades de organizações religiosas
- atividades de organizações políticas
- outras atividades associativas
- conselho comunitário e associação de moradores
- consultório veterinário sem internação e alojamento
- curso de idiomas
- curso de capacitação e informática
- creche, escola maternal, centro de cuidados estabelecimento de ensino pré-escolar
- equipamentos administrativos:
 - estadual
 - federal
 - municipal
- equipamentos de segurança pública:
 - prédios e instalações vinculados ao corpo de bombeiros
 - prédio e instalações vinculados ao sistema penitenciário
 - prédios e instalações vinculados às polícias civil e militar
- escola especial
- estabelecimentos de ensino formal
 - educação infantil e ensino fundamental
 - ensino médio
 - ensino superior
- educação profissional de nível técnico



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

- equipamentos veterinários:
 - consultório veterinário c/ internação e alojamento (NR)
 - clínica, alojamento e hospital veterinário
- funerárias
- garagem comercial
- laboratório de Prótese
- laboratórios de análise clínicas, radiológicos e fotográficos
- hospitais:
 - geral
 - pronto socorro
 - psiquiátrico
- posto de atendimento médico

Equipamentos de Turismo e Lazer (E.2)

Observação: EIV = necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança

- academia de ginástica
- apart-hotel
- bibliotecas
- bilhar, bingo e boliches – E.I.V
- boates e casas noturnas – E.I.V
- casas de espetáculo e circos – E.I.V
- centros comerciais e shopping center - E.I.V
- centro cultural
- cinemas, teatros, museus, auditório de rádio e televisão
- clubes, sociedades recreativas
- danceteria
- diversões eletrônicas
- estabelecimentos de banhos, duchas e massagens
- estabelecimentos hoteleiros
- outros tipos de alojamento
- jogos
- jogos eletrônicos
- karaokê
- pebolim



- ringue de patinação
- salão de festas
- parque de diversões
- parque aquáticos
- pousadas
- museus e atividades de convenção do patrimônio histórico
- serviços de buffet

Serviços de Âmbito Local (S.1)

- artesanato
- artista plástico
- ateliês
- barbearia, salão de beleza e massagista
- bordadeira
- cabeleireiros e outros tratamentos de beleza
- calceira
- calista
- camiseira
- cerzideira
- costureira e alfaiataria
- crocheteira
- depilador
- eletricista
- encanador
- escritório de representação comercial
- escritório ou consultório de profissional liberal
- filatelia
- florista
- fotógrafo
- limpeza de pele
- manicure
- manufaturas
- plissadeira
- tricoteira



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

-1

Tabela 5 – Vagas de Estacionamento e Áreas de Lazer

Atividade	Nº de Vagas Mínimo	Área para Lazer Mínima Equipada (m²)
Edifícios de Apartamento	1 vaga para cada 100 m² ou de área construída ou 1 para cada unidade habitacional	12 m² por unidade habitacional
Edifícios de Escritório	1 vaga para cada 100 m² ou de área construída ou 1 para cada unidade de escritório	12 m² por unidade de escritório
Comércio Atacadista	1 vaga cada 100 m² de área construída	
Hospitais, Clínicas	1 vaga cada 25 m² de área construída	
Depósitos	1 vaga cada 100 m² de área construída	
Estabelecimentos de Ensino	1 vaga cada 25 m² de área construída	
Hotel	1 vaga cada 2 unidades de alojamento	
Motel	1 vaga cada unidade de alojamento	
Auditórios, Teatros com mais de 200 lugares	1 vaga cada 10 m² de área construída que possua acesso ao público	
Supermercado	1 vaga cada 10 m² de área de venda	
Centro comercial, Loja, Departamento	1 vaga cada 25 m² de área construída	



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Pereira Barreto

Estado de São Paulo

Observações:

- As vagas de estacionamento, para estabelecimentos de comércio e serviço podem ser reduzidas ou até mesmo liberadas de acordo com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- As vagas de estacionamento podem ser previstas em terrenos independentes do empreendimento proposto.

ANEXO 02 – Mapas