

# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo  
GABINETE DO PREFEITO



1 - Arquivo em Paço  
2 - Retire-se o projeto.  
C.N. 07.05.02.

OFÍCIO GAB. N.º 233/2002

Pirassununga, 06 de maio de 2002.

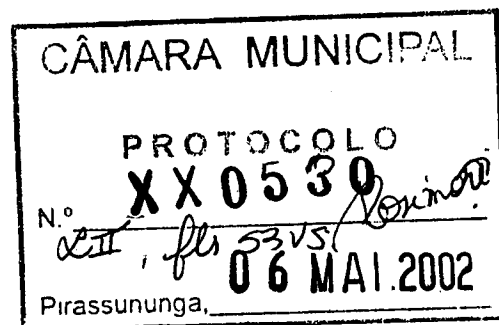
Excelentíssima Senhora Presidente,

Tendo em vista mudança do Secretário de Planejamento e a reativação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, solicitamos a Vossa Excelência a retirada do Projeto de Lei Complementar n.º 06/2001, que "Dispõe sobre o Zoneamento Municipal" tramitando por processo legislativo próprio, a fim de que o Poder Executivo possa proceder reestudo acerca dos objetivos e das abrangências desenhados no documento supramencionado.

Atenciosamente.

JOÃO CARLOS SUNDFELD  
Prefeito Municipal

Excelentíssima Senhora  
CRISTINA APARECIDA BATISTA  
Câmara Municipal de Pirassununga  
PIRASSUNUNGA, SP  
VTCC/dalp





**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2001

03  
/

“Dispõe sobre o Zoneamento Municipal”

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMUGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

**CAPÍTULO I**

**DOS OBJETIVOS E DA ABRANGÊNCIA**

**Art. 1º) - São objetivos principais para o Zoneamento Municipal:**

I - assegurar o desenvolvimento físico – territorial - ambiental equilibrado e o uso racional das potencialidades do Município;

II - propiciar estruturas urbanas capazes de atender plenamente as funções sociais da cidade e do bem estar de seus habitantes;

III - condicionar o uso do solo às suas condições geomorfológicas, hidrológicas e de produtividade;

IV - preservar e recuperar o meio ambiente e também o patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arqueológico;

V - disciplinar, ordenar e corrigir todas as atividades sociais, econômicas, físico - territoriais e administrativas.

**Art. 2º) - O Zoneamento abrange todo o Município de Pirassununga e delimita duas categorias de usos: o urbano e o rural.**

§ 1º - A zona urbana é a área contida dentro dos perímetros urbanos dos Distritos Sede e de Cachoeira de Emas, ambos delimitados por Leis Específicas.

§ 2º - A zona rural é composta por todo território do município, excluídas as zonas urbanas dos distritos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



## CAPITULO II

### ZONEAMENTO RURAL

#### ZONAS DE USO: DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

**Art. 3º)** - Toda a zona rural deve ser usada preferencialmente para produção agropecuária e atividades a ela vinculada, como engenhos, haras, granjas e outros usos compatíveis:

a)- seu parcelamento deve obedecer ao módulo do INCRA para uso rural produtivo ou ter área mínima de 5.000 metros quadrados, quando para atividades de lazer, exceto nas áreas de proteção de mananciais, onde não será permitido o parcelamento com área inferior a 30.000 metros quadrados.

b)- Os índices urbanísticos serão dados por esta Lei ou por determinações especiais aos loteamentos, devidamente registrados em cartórios e, devendo-se seguir mais restritivos.

§ 1º - Serão permitidas atividades industriais de transformação ou extrativas minerais, após estudos e aprovação pela Prefeitura, com parecer favorável pela CETESB e dos demais órgãos competentes, exceto nas áreas descritas na Lei do Plano Diretor como áreas de proteção de mananciais e, também onde passa o Aquífero de Botucatu, dentro do Município.

§ 2º - Serão admitidos parcelamentos em chácaras de lazer de, no mínimo, 5.000 metros quadrados, desde que haja tratamento de esgoto sanitário com 90% de eficiência mínima. Nas áreas de proteção de mananciais descritas pela Lei do Plano Diretor serão admitidos o parcelamento do solo, adotando-se o módulo do INCRA de 30.000 metros quadrados.

§ 3º - A terra deverá ser usada com racionalidade e observados os manejos adequados para preservar sua fertilidade e, sempre através de projetos específicos.

§ 4º - Nos arredores dos perímetros urbanos, as áreas deverão ser priorizadas para a produção de alimentos para consumo local.

§ 5º - Não serão permitidos nas áreas de proteção de mananciais descritas pela Lei do Plano Diretor, depósitos de combustíveis ou depósitos de cargas perigosas, descritas no Decreto - Lei n. 2.063/83, Decreto n. 96.044 e pela Portaria n. 291/88 .1.Titulo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



05

**Art. 4º) - São Zonas Especiais de Preservação Rural (ZEP), e onde serão aplicados o disposto no Código Florestal:**

I - as matas naturais, os cerrados e as matas ciliares;

II - as áreas das várzeas;

III - as áreas ao longo dos rios, cursos d'água, lagos e lagoas naturais e artificiais, assim como ao redor de nascentes e olhos d'água.

§ 1º - Os aquíferos subterrâneos e os cursos d'água deverão ser protegidos contra contaminação de produtos tóxicos usados na agricultura, através de projetos especiais.

§ 2º - Os cursos d'água deverão ter tratamentos diferenciados, protegendo-se as suas bacias de forma especial, tais como a do Córrego do Descaroador, do Córrego São Joaquim, do Córrego do Baptistella ou da Barra, Ribeirão do Ouro, do Córrego da Ponte de Terra e as nascentes da Chica Costa, que constituem fontes de abastecimento.

**Art. 5º) - A área da voçoroca deverá ter o tratamento geológico especial para contenção e uso turístico.**

**Art. 6º) - São consideradas Zonas Especiais de Preservação (ZEP) as áreas do Jardim dos Colibris e Vertentes do Mamonal, situados na bacia do Descaroador, onde deverão ser providenciados tratamentos de esgotos, por projetos específicos. (mapa em anexo).**

**Art. 7º) - Ao longo das estradas municipais as construções deverão ter recuos mínimos de 25,00 metros de ambos os lados, contados a partir do eixo da via.**

**Art. 8º) - O trecho da SP-201, entre os perímetros urbanos dos Distritos Sede e de Cachoeira de Emas, deverá preservar sua característica de paisagem rural, numa faixa de 50,00 – cinquenta - metros de ambos os lados (ZEP).**



**CAPÍTULO III**

**ZONEAMENTO URBANO**

**ZONAS DE USO: DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

**Seção I**

**Zona Residencial**

**Art. 9º) - Zona Residencial é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são definidos basicamente para fins de moradia e dividem-se em Zona Estritamente Residencial (ZER), Zona de Predominância Residencial (ZPR) e Zona Residencial Especial de Interesse Social (ZREIS):**

**1-ZER: Zona Estritamente Residencial.**

São zonas onde devem existir somente habitações unifamiliares, permitindo-se apenas usos institucionais complementares de nível local.

a) - Os índices urbanísticos serão dados por esta Lei ou por determinações específicas dos loteamentos, devendo-se seguir os mais restritivos;

b) - Os lotes devem ser igual ou superiores a 360,00 metros quadrados.

c) - O quadrilátero compreendido entre a Avenida Felipe Boller Júnior, seguindo-se a linha do perímetro urbano, até encontrar a Rua Martimiano dos Santos e desta, passando pela Alameda das Açucenas, até encontrar novamente com a Avenida Felipe Boller Júnior, é zona exclusivamente residencial, devendo o Poder Público zelar pela observância do padrão urbanístico constante ao Projeto de loteamento.

d) - Para as áreas descritas como: Cidade Jardim área A, Cidade Jardim área B, Cidade Jardim área C, Alto da Cidade Jardim, Expansão da área A e área Central da Cidade Jardim; é exigido calçamento para o passeio público, do tipo cimentado, com largura de 1,20 metros (entre faixas de gramado de 1,15 de cada lado), para circulação de pedestres.

e) - Nas áreas descritas no item anterior, será reservado como área permeável, defronte a residência, sendo utilizado o recuo frontal vezes a largura do lote a ser incorporada à taxa de permeabilidade do solo para fins paisagísticos, admitindo-se pavimentar apenas os acessos para veículos, entrada social e quando houver, a entrada de serviço.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



f) - No recuo das edificações não serão permitidos os muros de divisa, conforme cláusula contratual e registro em cartório dos loteamentos descritos no item D.

g) - Nas esquinas dos loteamentos descritos no item D, onde houver áreas para jardim público, o paisagismo deverá obedecer a altura máxima de 0,80 metros (oitenta centímetros) de forma a não prejudicar a visão dos motoristas.

h) - Será permitido o Domicílio Fiscal para a expedição do Alvará de Funcionamento, quando a atividade estiver ou funcionar no interior da residência e que não atendam ao público, não interfira com o sossego público e que não descaracterize a residência.

i) - A identificação do Domicílio Fiscal poderá ser feita através de placa de identificação (tabuleta) com as dimensões máximas de 1,00 x 0,60 m a ser colocada na área ajardinada defrente a residência (no gramado) com a altura máxima de 1,20 m.

j) - De acordo com os registros em cartórios ficam definidos os recuos frontais mínimos do abairramento da Cidade Jardim:

Área A = 5,00 metros

Área B = 5,00 metros

Área C = 5,00 metros

Área Central = 5,00 metros

Expansão da Área A = 5,00 metros

Alto da Cidade Jardim = 3,00 metros

Avenida das flores = 6,00 metros

Avenida Felipe Boller Jr. = 6,00 metros

l) - Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65 %, sendo que 50 % será da edificação principal e 15 % para a edícula (ou área de lazer). De acordo com o decreto n. 13.069, de 29 de dezembro de 1978, Art. 7.

m) - Fica permitida a atividade de Ensino Escolar no imóvel atualmente ocupado com construção escolar, já existente na Cidade Jardim.



**II-ZPR: Zona de Predominância Residencial.**

São zonas onde serão permitidas habitações individuais e coletivas, além de comércio varejista e serviços de âmbito local, micro - indústrias e oficinas que não causem incômodo à vizinhança e ambas, com força máxima de trabalho de duas pessoas.

a) - Os lotes mínimos devem ter área igual ou superior a 250,00 metros quadrados.

b) - Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65 %, sendo que 50 % será da edificação principal e 15 % para a edícula (ou área de lazer). E quando for edificação para fins comerciais e industriais a taxa máxima de ocupação do lote será de 80 % para a edificação principal. De acordo com o Decreto n. 13.069, de 29 de dezembro de 1978, Art. 7. (A construção sendo mista deverá ser adotado a taxa para residência (65 %)).

c) - Nos imóveis atualmente edificados, com exceção daqueles localizados em ZER, será permitida a construção de abrigo para um veículo, no recuo frontal, desde que ocorram as seguintes situações:

- a edificação não tenha garagem ou abrigo para veículos;
- tenha uma das laterais abertas;
- tenha pé direito máximo de 2,50 m.

d) - Nas ZPR é permitido atividades de ensino de segundo grau.

e) - Não serão permitidas a construção de templos ou igreja com distâncias inferiores de 300 metros umas das outras. Não será permitido níveis de ruído superiores a 70 decibéis, medidos a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro. Deverão as existentes, se adequarem com tratamentos acústicos específicos a fim de não haver incômodos à vizinhança.

f) - Ficam proibidas as atividades que possam atrapalhar o sossego da área residencial. Exemplo: Boates, restaurantes, grandes mercados, etc...

**III-ZREIS: Zona Residencial de Especial Interesse Social**

São zonas residenciais onde devem predominar conjuntos habitacionais horizontais, podendo permitir comércio varejista e serviços de âmbito local, micro indústrias e oficinas que não causem incômodo à vizinhança.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



§ 1º - Nas Zonas Residenciais não serão permitidos:

- a) - Oficinas ou indústrias antiestéticas, ruidosas ou incômodas;
- b) - Comércio, serviços ou depósitos de materiais grosseiros ou depreciativos, como ferro - velho, carvoarias ou similares;
- c) - Garagens ou estacionamentos de empresas de transportes (ônibus e caminhões) que executem mais de dez operações de carga, descarga ou manobras por dia;
- d) - Qualquer edificação não habitacional com área superior a 500,00 metros quadrados; (com exceção de obras sociais da administração pública – exemplo: ginásio de esportes, escolas, creches, etc..)
- e) - Habitações coletivas em lotes inferiores a 500,00 metros quadrados.

§ 2º - Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65%, sendo que 50 % será da edificação principal e 15 % para a edícula (ou área de lazer). E quando for edificação para fins comerciais e industriais a taxa máxima de ocupação do lote será de 80 % para a edificação principal. Se for edificação mista será adotada a taxa para residência (65 %). De acordo com o decreto n. 13.069, de 29 de dezembro de 1978, Art. 7.

§ 3º – Nos imóveis atualmente edificados, com exceção daqueles localizados em ZER, será permitida a construção de abrigo para um veículo, no recuo frontal, desde que ocorram as seguintes situações:

- a edificação não tenha garagem ou abrigo para veículos;
- tenha uma das laterais abertas;
- tenha pé direito máximo de 2,50 m.

§ 4º) - Não serão permitidas a construção de templos ou igreja com distâncias inferiores de 300 metros umas das outras. E não serão permitidos níveis de ruído superiores a 70 decibéis medidos a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro. Deverão as existentes se adequarem com tratamentos acústicos específicos a fim de não haver incômodos à vizinhança.

§ 5º) – A área dos lotes não poderá ser inferior a 125,00 metros quadrados e testada mínima de 6,00 metros.

§ 6º) - Não será permitido a construção de conjuntos habitacionais em áreas centrais, na área dos Aldrighteti e, em áreas definidas nos mapas em anexo, como ZER e ZPR.





**Seção II**

**Zona Comercial**

**Art. 10 )** - A Zona Comercial e de Serviços é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para atividades comerciais e de serviços. Dividem-se em Zona de Comércio e Serviços de Nível Local (ZCL), Zona de Comercio e Serviços de Nível Geral (ZCG), Zona de Comercio e Serviços Pesados (ZCP) e Corredor Comercial e de Serviços (CCS).

**Art. 11 )** - Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65 %, sendo que 50 % será da edificação principal e 15 % para a edícula (ou área de lazer). E quando for edificação para fins comerciais e industriais a taxa máxima de ocupação do lote será de 80 % para a edificação principal. Se for edificação mista será adotada a taxa para residência (65 %). De acordo com o decreto n. 13.069, de 29 de dezembro de 1978, Art. 7.

**I - ZCL: Zona de Comércio e de Serviços de Nível Local.**

- São zonas onde devem existir o comércio varejista e os serviços complementares às zonas residenciais, como: quitandas, açougues, padarias, lojas, empórios, mercadinhos, farmácias, institutos de beleza, barbearias, bares, etc...

Os imóveis terão os seguintes requisitos:

- a) - A área mínima do terreno será de 250,00 metros quadrados com um ou mais estabelecimentos.
- b) - A área de construção não poderá exceder 90,00 metros quadrados.
- c) - É proibido a construção de residências nestas zonas

**II - ZCG: Zona de Comercio e de Serviços de Nível Geral**

São zonas onde deverão existir o comercio varejista e os serviços de nível municipal compatíveis com o uso residencial, como: cartórios, bancos, supermercados, cinemas, clínicas, escritórios, hotéis, lojas, postos de serviços, restaurantes, etc... Os imóveis terão os seguintes requisitos:

- a) A área mínima do terreno será de 250,00 metros quadrados com um ou mais estabelecimentos.



b) Deverá ser observado o Art. 13, alínea "m" referentes às Zonas Especiais de Preservação – ZEP. (ver mapa em anexo).

### **III - ZCP: Zona de Comércio e de Serviços Pesados**

São zonas onde devem se localizar as atividades comerciais e de serviços que por sua natureza podem incomodar a vizinhança no que diz respeito ao tráfego, ao uso dos serviços públicos, aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: concessionárias de veículos, garagens e oficinas de empresas de transportes, comércio de implementos agrícolas, de minérios, de materiais básicos para construção, atacadista de bebidas, de produtos alimentícios, serrarias, grandes oficinas, grandes funilarias, etc...

- a) - A área mínima do terreno será de 500,00 metros quadrados.
- b) - Deverão ter estacionamento e pátio interno para carga, descarga e manobra.
- c) - Não será permitido estacionamento de caminhões nas vias públicas denominadas como corredor de comércio e serviços e localizadas em vias arteriais, cuja velocidade de acordo com o código de trânsito é de 60 Km/h.
- d) - Os recuos para estas zonas serão de 5,00 metros e deverá ser obrigatório vaga para carga e descarga.

### **IV - CCS: Corredor de Comércio e de Serviços**

São áreas ao longo do sistema viário, organizadas por vias e delimitadas por terrenos com frente para a mesma e deverão ter uso e ocupação compatíveis com o mesmo. São permitidas atividades de comércio e serviços local e geral, micro - indústrias, e serviços especiais e institucionais.

§ 1º - Nos Corredores de Comércio e Serviços (CCS) que circundam o quadrilátero, formado pela Avenida Newton Prado, Rua Amador Bueno, Major Pereira e XV de Novembro, como também naqueles situados na sua parte interior, não são permitidas atividades industriais.

§ 2º - A classificação dos Corredores de Comércio e Serviços (CCS) predomina sobre as do zoneamento em que se localizarem.

§ 3º - Nessas vias continua permitido os próprios do zoneamento em que se localizarem e conforme sua localização e tipo de atividade, seguirão as restrições específicas de outras zonas comerciais e de serviços.



§ 4º - Será definida e aprovada pela Administração Municipal, locais conforme solicitação, para carga e descarga com permanência máxima de 15 minutos .

**Seção III**

**Zona Industrial**

**Art. 12)** - A Zona Industrial é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para atividades industriais. Conforme se considere o tipo de atividade, o processo produtivo e o porte, são divididas em Zona de Micro Indústrias (ZMI), Zona de Indústrias Leves(ZIL), Zona de Indústrias Médias (ZIM) e Zona de Indústrias Especiais (ZIE).

**I - ZMI: Zona de Micro Indústrias.**

São zonas onde são permitidas indústrias que observem as seguintes especificações:

- a) - Potência elétrica máxima instalada de 10 KVA;
- b) - Potência elétrica máxima, de 2,5 KVA por equipamento, e uso de motores blindados trifásicos;
- c) - Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 2,5 KVA;
- d) - Ter no máximo 20 empregados sem jornada de trabalho noturno;
- e) - Operar com níveis de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro;
- f) - Não produzir detritos e emanações incômodas;
- g) - Não ultrapassar de 10 cargas e descargas por dia, com veículos com -capacidade de carga máxima de 5 toneladas;
- h) - Não ultrapassar 250,00 m<sup>2</sup> de área construída;
- i) - Instalar-se em terreno com 250 m<sup>2</sup>, no mínimo.



**II - ZIL: Zona de Indústrias Leves.**

São zonas onde são permitidas indústrias leves de produção e que não causem incômodos à vizinhança sendo compatíveis com outros usos e que observem as seguintes especificações:

- a) - Potência elétrica máxima instalada de 50 KVA;
- b) - Potência elétrica máxima, por equipamento, de 5,0 KVA e, uso de motores blindados trifásicos;
- c) - Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 5,0KVA;
- d) - Ter no máximo 100 empregados sem jornada de trabalho noturno;
- e) - Operar com níveis de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos do lado externo a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro;
- f) - Não produzir detritos e emanações incômodas;
- g) - Não ultrapassar de 10 cargas e descargas por dia, com veículos com capacidade de carga máxima de 5 toneladas;
- h) - Não ultrapassar de 1.000 m<sup>2</sup> de área construída; e
- i) - Instalar-se em terreno de 500,00 m<sup>2</sup> no mínimo.

**III - ZIM: Zona de Indústrias Médias**

São zonas onde devem predominar unidades de produção, que pôr seu tipo de atividade, ou processo produtivo ou porte, podem causar incômodo à vizinhança, porém sem prejuízos à saúde, à segurança e bem-estar público e a integridade da fauna e da flora .

São permitidas indústrias que observem as seguintes especificações:

- a) - Potência elétrica instalada entre 50 e 225 KVA;
- b) - Potência elétrica por equipamento entre 5 a 10 KVA;
- c) - Sistema de ar comprimido, com potência instalada entre 5 e 10 KVA;



noturno;

d) - Ter até 200 empregados por turno e possibilidade de trabalho

e) - Operar com níveis de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos do lado externo a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro, usando ou não tratamento acústico;

f) - Ter estacionamento e pátio interno para carga, descarga e manobra;

g) - Não ultrapassar de 5.000 m<sup>2</sup> de área construída; e

h) - Instalar-se em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>, no mínimo.

#### **IV - ZIE: Zona de Indústrias Especiais**

São zonas onde devem predominar unidades de produção que exijam para seu funcionamento, a superação de qualquer um dos itens de caracterização das indústrias médias, podendo causar incômodos à vizinhança, porém sem prejuízos à saúde, à segurança e bem estar público e à integridade da flora e da fauna.

As indústrias especiais caracterizam-se basicamente por:

- a) - Exigir cabine primária de energia;
- b) - Tratar esgoto com eficiência mínima de 90%, antes de lançá-lo na rede coletora pública, e
- c) - Superar qualquer item de caracterização das indústrias médias.

§ 1º - Objetivando propiciar condições ambientais mais adequadas nas zonas de indústrias médias e especiais, fica obrigatório a realização de paisagismo e arborização em toda área livre.

§ 2º - Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/76 e regulamentada pelo Decreto no 8.468/76.

§ 3º - Não poderão se instalar no município indústrias em cujo processo produtivo o perigo seja insuperável e possa causar prejuízos à saúde, à segurança e ao bem estar público e à integridade da flora e da fauna.

§ 4º - É permitida a instalação de indústrias leves nas zonas de indústrias especiais.



Seção IV

15  
/

Zona de Serviços Especiais e Institucionais

**Art. 13)** - A Zona de Serviços Especiais e Institucionais (ZS) é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para uso institucionais e serviços especiais. Dividem-se em Zona de Serviços Especiais e Institucionais Locais (ZSL), Municipais (ZSM) e Gerais (ZSG) .

Devem se adequar aos padrões urbanos das áreas onde forem instalar no que diz respeito ao uso e ocupação do lote, aos acessos, ao tráfego, aos serviços urbanos e, aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

**I - ZSL: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Local:**

São zonas onde devem estar os estabelecimentos de prestação de serviços à população, tais como os destinados à educação, à cultura, à saúde, à promoção social, ao lazer, ao esporte, aos cultos religiosos, e, que sejam complementares ao uso residencial.

São exemplos de ZSL: unidade básica de saúde, creche, escola infantil, escola de primeiro grau, posto telefônico, posto policial, posto de correio, pequenos templos, jardins, play-ground, etc.

**II - ZSM: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Municipal:**

São zonas onde devem ser localizados os estabelecimentos de prestação de serviços à população do município, tais como os destinados à educação, à cultura, à saúde, à promoção social, ao lazer, ao esporte, ao turismo, aos cultos religiosos, que sejam compatíveis com os usos residenciais e comerciais.

São exemplos de ZSM: centro de saúde, pronto socorro, maternidade, escola de segundo grau, bibliotecas, teatro, museu, cinema, estádio, parque, praça, delegacia, centro cultural, etc...

**III - ZSG: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Gerais.**

São zonas onde devem estar localizados equipamentos de prestação de serviços à população e à administração pública, como os destinados à educação, à saúde, à segurança, à pesquisa, às organizações cívicas e políticas, à prestação de serviços específicos como energia, transportes, comunicações, etc. de âmbito regional, tais como; IBAMA, AFA, USP, DER, ELEKTRO, TELESP, 2º RCC, Santa Casa, Sindicatos, Cooperativas Regionais, etc.



Seção V

Zonas Especiais

**Art. 14)** - As Zonas Especiais (ZE) são parcelas do território municipal onde se aplicam os instrumentos de planejamento ancorados na função social da propriedade, objetivando promover a saúde, a segurança e o bem estar da população. Estas zonas são delimitadas para garantir: a preservação da história, dos pontos turísticos e paisagens notáveis do município; a proteção e recuperação do meio ambiente e dos mananciais; o aproveitamento e a utilização dos equipamentos e serviços públicos de acordo com a capacidade instalada; e o crescimento harmônico e contínuo da malha urbana. As Zonas Especiais podem ser divididas em Zonas Especiais de Preservação (ZEP) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

**I - ZEP: Zonas Especiais de Preservação.**

São zonas do território municipal definidas em função do interesse social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, turístico, paisagístico, cultural ou ambiental. São portanto, espaços de preservação dos mananciais e espaços que diferenciam e caracterizam a cidade, pois testemunham períodos históricos, promovem o turismo e subsidiam o conhecimento. Pela sua importância simbólica e paisagística, torna-se necessário também a proteção de sua área circundante, evitando-se os usos inadequados e a competição paisagística, além de proporcionar a garantia das visuais.

São Zonas Especiais de Preservação:

- a) - O local da fundação da cidade;
- b) - A Igreja Matriz, sua praça e o Instituto Estadual de Educação;
- c) - A antiga Estação da Fepasa;
- d) - A Cachoeira de Emas;
- e) - O trecho da SP-201, entre a cidade e o Distrito de Cachoeira;
- f) - Todos os corpos d'água, matas ciliares, várzeas e matas naturais;
- g) - O Horto Municipal e o Parque Municipal do Ribeirão do Ouro;
- h) - A área da voçoroca;
- i) - Todas as paisagens notáveis do município, as áreas com declividade superior a 35%, assim como todas as áreas passíveis de erosão ou que comportam atividades que degradam o meio ambiente; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



j) - O bosque existente no alto da Cidade Jardim, que poderá ser utilizado como área verde em futuros loteamentos, devendo ficar preservado como reserva permanente.

l) - Os mananciais de abastecimento contidas na Lei do Plano Diretor, descritas como áreas de proteção, delimitados por seus divisores de água não serão admitidos a instalação de indústrias, armazenamento de combustíveis ou cargas perigosas (aéreo ou subterrâneo); não serão permitidos o parcelamento com áreas inferiores a 30.000 metros quadrados (módulo do INCRA); nestas áreas estão proibidos a expansão urbana .

Observação: o crescimento urbano se dará em áreas estudadas pelo Plano Diretor cuja expansão não trará nenhum prejuízo ao meio ambiente e à estrutura urbana existente.

m) - A atual Escola Estadual de Primeiro e Segundo Grau "Pirassununga" (Edifício do Instituto de Educação de Pirassununga), tombada pelo CONDEPHAAT, pelo processo n. 21717/81 – tombamento : Res. 44 de 12 / 05 / 82 - D. O . : 21 / 05 / 82, determina através do Decreto - Lei Complementar n. 2, de 15 de agosto de 1969, Art. 128 que ; nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 ( trezentos ) metros, em torno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo Conselho do CONDEPHAAT, para evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação. Está proibido a instalação de propagandas – painéis, dísticos – cartazes, ou semelhantes nestas áreas sem prévia autorização do Conselho, obedecendo os padrões de ordem estética fixados pelo Governo do Estado de São Paulo .

## **II- ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social.**

São zonas de território da cidade, definidas em função do interesse social que busca: o crescimento harmônico da malha urbana evitando-se os vazios; o uso urbano compatível com a capacidade instalada dos equipamentos e serviços públicos. São Zonas Especiais de Interesse Social:

a) - Terrenos dentro do perímetro urbano não edificados, sub - utilizados ou não utilizados, com área superior a 15.000 metros quadrados, se situados em áreas não loteadas e, com área superior a 501 m<sup>2</sup> em áreas já loteadas e que não seja única propriedade do titular;

b) - Terreno que obstrui o crescimento contínuo da malha urbana, com área superior a 15.000 metros quadrados; e

c) - Terrenos servidos por equipamentos e serviços públicos com capacidade instalada ociosa, com área superior a 15.000 metros quadrados.





**CAPÍTULO IV**

**AGRUPAMENTO DE USOS**

**Art. 15)** - As características das zonas de uso e ocupação, obedecerão as normas constantes do Quadro I - Características das Zonas de Uso - descritas nas colunas, sob os seguintes títulos:

- I - Sigla da zona de uso;
- II - Outros usos permitidos;
- III - Características dos lotes:
  - a) - área mínima
  - b) - testada mínima
- IV - Construções:
  - a) - metros de frente
  - b) - metros laterais
  - c) - metros de fundos
- V - Coeficiente de aproveitamento
- VI - Taxa de ocupação;
- VII - Taxa de permeabilidade;
- VIII - Estacionamento:
  - a) - numero mínimo de vagas
  - b) - observações

**Art. 16)** - As características de uso, ocupação, dimensionamento e outros índices urbanísticos que determinam cada zona de uso, encontram-se estabelecidos minimamente no Quadro I, em anexo, sob o título "Características das Zonas de Uso", que fica fazendo parte integrante da presente Lei.

**Art. 17)** - A taxa de ocupação do lote (T. O.) é o índice percentual que busca garantir nos limites da ocupação de cada zona, as condições adequadas de instalação e ventilação da edificação, a permeabilidade do solo e a qualidade ambiental e paisagística da vizinhança.

**Parágrafo único** - A área construída em sub - solo destinada a garagem ou estacionamento não será considerada para o cálculo da taxa de ocupação.



**Art. 18)** - O Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) deve determinar o uso adequado dos equipamentos e serviços públicos instalados e proporcionar nos limites do aproveitamento do lote, as condições ambientais e paisagísticas desejáveis, o C.A. paramétrica, o direito de propriedade e o direito de construir, delimitando o espaço do solo criado.

§ 1º - O subsolo e as construções auxiliares como caixa d'água, casa de maquinas e depósitos de lixo, não serão computados na determinação do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º - Será acrescido 20% ao coeficiente máximo de aproveitamento, ao edifício que dispôr de área de estacionamento.

**Art. 19)** - O uso combinado de T.O e C.A. devem determinar as características adequadas para a ocupação de cada zona garantindo sua especificidade.

**Art. 20)** - Os recuos das edificações objetivam ao conforto ambiental e a qualidade da paisagem urbana.

§ 1º - Será permitida construção de edifícios de até dois pavimentos, no alinhamento, quando:

1. A via do lote estiver com uso em conformidade com o sistema viário;
2. Não estiver previsto alargamento ou retificação do alinhamento;
3. Quando 30% ou mais dos lotes da face da quadra já estiver com edificações no alinhamento.

§ 2º - A área do recuo de frente, em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construção em subsolo, garantindo-se a permeabilidade do solo e a complementação do paisagismo da via.

**Art. 21)** - Ficam estipuladas nas ZPR e ZREIS as seguintes combinações de índices:

I - Para edificações ate 2 (dois) pavimentos: T. O. = 65 % ( ver tabela em anexo ); C.A. = 1 ;

II - Para edificações de 3 a 4 pavimentos: T. O. = 50 %; C.A.= 2; e recuo frontal 5,00 metros ; e

III - Para edificações acima de 4 pavimentos: T.O.= 40 %; C.A.= 3; e recuo de frente conforme o sistema viário e, no mínimo, igual a 25% da altura do edifício.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Art. 22) - Nas ZREIS admitem-se 6 unidades geminadas no máximo, desde que não tenham mais de dois pavimentos.

Art. 23) - Para edifícios de uso coletivo com 4 andares ou mais, fica exigido lote mínimo de 500 metros quadrados.

Art. 24) - Nas atividades comerciais, industriais ou de serviços de grande e médio portes, as operações de carga e descarga e as atividades de guarda e reparo de veículos, deverão ser atendidas em áreas privativas ao lote, não se permitindo o uso de logradouros públicos.

## CAPÍTULO V

### CONFORMIDADE E DESCONFORMIDADE

Art. 25) - O uso e a edificação em um lote podem ser classificados em:

#### I – CONFORME :

Quando atendem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro I - "Características das Zonas de Uso", em anexo, e suas atividades estiverem de acordo com a zona em que se localiza; e

#### II – DESCONFORME :

Quando não obedecem ao disposto no Quadro I - "Características das Zonas de Uso", em anexo, ou suas atividades não estiverem em conformidade com a zona em que se localiza.

Art. 26) - Usos ou edificações não conformes serão admitidas desde que sua existência seja anterior à data da promulgação desta Lei, e estarão sujeitos a controle especial.

§ 1º - Nos imóveis desconformes quanto ao uso e ocupação, não serão admitidas ampliações, exceto as que sejam essenciais à segurança e higiene da edificação ou que respeitem gradativamente às exigências de conformidade.

§ 2º - Nos imóveis de edificações desconforme será admitido precariamente o uso conforme, desde que cumpra o estabelecido por esta Lei, especialmente em relação ao estacionamento e aos níveis de ruído e poluição ambiental para o novo uso.

§ 3º - Nos imóveis desconforme serão permitidas reformas de manutenção e conservação.



**CAPITULO VI**

**DISPOSICÕES FINAIS**

**Art. 27)** - Nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), localizadas dentro do perímetro urbano e nas Zonas de Comércio Geral (ZCG) não são permitidas atividades industriais.

**Art. 28)** - Os pedidos de alvarás, relativos à construção e utilização de edifícios, que tenham sido protocolados em data anterior à publicação desta Lei, não se submetem ao nela disposto, desde que obedeçam seu prazo improrrogável de validade.

**Art. 29)** - Fica enquadrado como Zona Estritamente Residencial o Jardim Elite, ressalvados os lotes com frente para a Rua Duque de Caxias.

**Art. 30)** - Nas zonas residenciais serão obedecidas as seguintes normas:

I -Recuos laterais - o disposto no Decreto Estadual no 12.342/78 e alterações posteriores;

**Art. 31)** - As infrações aos dispositivos estabelecidos por estatutos legais do Município, estarão sujeitos às penalidades de advertência, embargo, multa ou demolição.

**Art. 32)** - A Lei de Zoneamento Urbano está amparada pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu as diretrizes gerais para política urbana.

**Art. 33)** - Será exigido pela Administração Pública Municipal, através da Comissão de Uso e Parcelamento do Solo, para qualquer empreendimento considerado de impacto, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, atendendo desta forma a Lei Federal 10.257, Art. 36, Art. 37, Art. 38, sendo exigido após análise, requisitos referentes vagas de estacionamento, recuos frontais, laterais, de fundo, entre outros, procurando com isto sanar ou amenizar o impacto da edificação ou atividade para com a vizinhança. Exemplo: Construção de um Shopping Center, Hipermercado, etc.

**Art. 34)** - Deverá ser solicitado à Administração Pública através da Secretaria Municipal de Planejamento, a Certidão de Uso do Solo para todas as intenções de obras ou instalações de equipamentos elétricos, eletrônicos e assemelhados nas Zonas descritas nesta Lei.

**Art. 35)** - Ficam fazendo parte integrante deste Instrumento Legal:

I - Mapa de Zoneamento - Distrito Sede;

II - Mapa de Zoneamento - Distrito de Cachoeira de Emas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
**Estado de São Paulo**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



Distrito Sede;

- III - Mapa de Localização de Córregos e Ribeirões dentro do
- IV - Mapa de Corredores de Comércio e Serviços - CCS;
- V - Quadro 1 - Características das Zonas de Uso.
- VI - Mapa de Zonas Especiais de Preservação - ZEP.

**Art. 36)** - Esta Lei Complementar será, no que couber, regulamentada pelo Poder Executivo Municipal .

**Art. 37)** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 028/99 que dispõe sobre a criação de Corredores Predominantemente de Comércio e de Serviços.

Pirassununga, 09 de novembro de 2.001

*[Handwritten Signature]*  
**JOÃO CARLOS SUNDFELD**

Prefeito Municipal

*A Comissão de Justiça, Legislação e Redação,*

para dar parecer.

Sala das Sessões, 13 de 11 de 2001

Pirassununga, 13 de 11 de 2001

*[Handwritten Signature]*  
 Presidente

A Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, para dar parecer.

Sala das Sessões, 13 de 11 de 2001

*[Handwritten Signature]*  
 (Presidente)

*A Comissão de Defesa do Meio Ambiente, Segurança e Lavoura,*

para dar parecer.

Sala das Sessões, 13 de 11 de 2001

Pirassununga, 13 de 11 de 2001

*[Handwritten Signature]*  
 Presidente

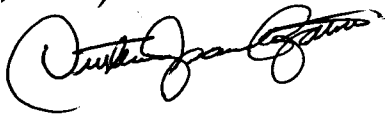
A Comissão Permanente de Defesa do Meio Ambiente, para dar parecer.  
 Sala das Sessões, 13.11.2001.

*[Handwritten Signature]*  
 Presidente

*Retornado da pauta dos trabalhos, ante a ausência de parecer das Comissões mencionadas.*  
 P. 05.03.02.

*[Handwritten Signature]*

Retirado pelo autor conf.  
Ofício GAB. N: 253/2002, de  
06 de maio de 2002.  
Liras., 07.05.2002





**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



**- JUSTIFICATIVA -**

24  
/

**Excelentíssima Senhora Presidente**  
**Excelentíssimos Senhores Vereadores**

A Lei Complementar que definia o Zoneamento Urbano da cidade de Pirassununga foi revogada há seis anos pela Edilidade que formava a Câmara Municipal no ano de 1995.

Ao analisar tal lacuna, nossa atual Edilidade, sabiamente registra para a História local, o erro cometido no passado. Em um ato de grande sensibilidade enaltece em muito, a Lei Complementar revogada e lamenta o fato de não possuímos tal instrumento legal que permitiria definir os espaços de sua área urbana e dar à nossa Pirassununga, uma possibilidade de satisfazer corretamente suas necessidades, frente aos seus espaços urbanos.

Sem a Lei de Zoneamento, em apenas seis anos, os espaços urbanos existentes foram ocupados desordenadamente e em muitos casos primou-se pela ausência de critérios racionais.

Deste modo, estamos usando como peça fundamental desta justificativa, o próprio Relatório elaborado pela Comissão de Vereadores, Presidida pelo Nobre Vereador Edson Sidney Vick e, aprovado em plenário por todos os Senhores Vereadores presentes.

Consubstanciado no Relatório e tendo como sedimento a melhor estrutura da Lei anteriormente preterida, estamos hoje encaminhando uma nova Lei, para disciplinar o Zoneamento do Distrito Sede e do Distrito de Cachoeira de Emas.

Tomamos todo o cuidado de atender nossa realidade presente, estabelecendo investigações, levantamentos, audiências públicas e reuniões com todos os interessados e envolvidos no tema e processo. Em reuniões, pudemos, ouvir opiniões abalizadas de profissionais da área de engenharia e arquitetura, consultar peças registradas em Cartório, bem como adotar e aplicar, o Estatuto da Cidade, as Leis que regem nosso Plano Diretor e, sobretudo, estabelecer os critérios adotados por nossa Lei Orgânica. Uma Comissão de Engenheiros e Arquitetos, os apontamentos e os rascunhos da própria Câmara Municipal, fornecidos através da pessoa do Dr. Cássio dos Santos Júnior, que de forma singular muito colaborou conosco, estiveram presentes na elaboração da presente proposta legal.

Sabiamente estamos respeitando em tudo o que é possível nas antigas designações das áreas que constituíam o objeto da Lei Complementar n.º 010/93 e que foi revogada. Estamos estabelecendo e destacando especificadamente neste Projeto de Lei Complementar os novos locais para loteamento, suas característi-



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



cas e inclusive o destino específico e de acordo com aquilo que pede nossa Lei Complementar 007/93 que direciona as normas e regras para o uso e parcelamento do solo e, sobretudo, estamos alocando aqui, única e exclusivamente, as necessidades reais de nosso município, especialmente na ordenação para o seguimento de uma metodologia que nos direcione à melhor solução para um harmônico zoneamento e que nos conduza a um crescimento ordenado, utilização correta, consciente, responsável e efetiva de nossos espaços, sobretudo, dando a melhor proteção à preservação do ambiente como um todo.

Desta forma, Digníssima Senhora Presidente e Senhores Nobres Vereadores, devidamente aprovado por Vossas Excelências, esta Lei de Zoneamento, correta e devidamente elaborada para atender às necessidades de agora e de um bom espaço do futuro, será sem dúvida o melhor instrumento legal de que vamos dispor para o controle de nossa terra, a densidade de nossa população, a melhor localização e alocação das coisas, o volume de nossos edifícios, e seus usos específicos em prol do bem estar de nossa sociedade. O Estatuto da Cidade, Lei que direciona e dimensiona os artigos 182 e 183 de nossa Constituição Federal, está presente neste Instrumento Legal. Isto feito, estaremos dando a melhor proteção ao desenvolvimento de nossa comunidade urbana.

Registramos e damos ênfase ainda que, neste Projeto de Lei, há normas a serem observadas ao permitir alocação para as indústrias leves e micro – indústrias.

Este Projeto de Lei Complementar que agora oferecemos a esta Nobre Casa para receber avaliação e aprovação, vai permitir que Pirassununga volte a impedir que outras atividades que não a de comércio e serviços locais aconteçam nas zonas de predominância residencial (ZPR).

Os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) ficarão delineados e definidos e estarão alocados nas vias já existentes ou projetadas em planejamento para existir, e isto ocorrerá em toda a sua extensão. Também, estão previstas futuras expansões. Desta forma e com esses cuidados, encontramos a melhor forma para proteger as construções residenciais junto ao comércio local e mesmo microempresas-industriais e oficinas com diminuta força de trabalho.

As regras que estão agora definidas e adotadas possuem flexibilidade cujos efeitos serão objeto de observação e análise no decorrer do tempo, indicando as medidas corretivas que se fizerem necessárias.

Até muito recente, o conceito mais universal dos urbanistas ensinava que as zonas de moradia deveriam ser exclusivas para esse fim. Novos conceitos, porém, estão surgindo com propostas de divisão territorial mais flexível. Isto porque, na prática fica evidente que, certas atividades, seja de comércio, serviço ou pequenas indústrias não incomodam sua vizinhança, quer seja pelo pequeno porte, quer seja por não produzirem ruídos incômodos ou mesmo pelo pequeno nú-





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



mero de empregados. Nesses casos específicos tal convivência com moradias, torna-se aceitável.

Observar-se-á ainda que, tomamos o devido cuidado de manter os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) dispostos em toda a malha urbana. Servem como concentração de atividades de comércio, serviços, micro-indústrias e serviços institucionais, quando não, liberados para os espaços contíguos de outras zonas (ZER, ZPR, ZREIS, etc). Com eles, as pessoas terão à sua disposição outros serviços, além dos locais, relativamente próximos, mas não tanto que possam causar maiores incômodos.

Procuramos alocar nas zonas periféricas, os espaços reservados para a chamada Zona de Comércio Pesado (ZCP), assim conceituadas, dadas às suas características que geralmente causam incômodo à vizinhança. Há espaços para futuras expansões e, por longo tempo.

Procuramos formar ao longo da Via Anhanguera um corredor destinado às indústrias especiais o qual se alargará nas vizinhanças com a propriedade do CAMPUS da USP.

Na área mais central denominada de Zona de Comércio Geral (ZCG) mantém-se o privilégio das atividades de comércio e serviços municipais. São permitidas nesse espaço residências, comércio e serviços locais.

No perímetro urbano ora proposto, para o Distrito Sede, há previsão para os espaços vazios com futuras urbanizações. Há, também, espaços já previstos para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). São espaços especiais posto que, cumpre à Administração Municipal cuidar para que, a ocupação desses espaços se faça de modo racional, conveniente e, sobretudo, que sejam observadas as melhores e mais elevadas formas políticas, como pede o nosso Plano Diretor.

Podemos observar que ainda hoje, apesar de todos os recursos disponíveis, inclusive do Plano Diretor em vigor e suas normas, regras e diretrizes legais, tal ocupação ainda se dá sob o livre arbítrio dos proprietários dos imóveis.

Com uma séria política de planejamento urbanístico, o Poder Executivo passa a examinar com total atenção as normas que forem estabelecidas em Lei e seus Regulamentos, assegurando-se assim, o melhor equacionamento da ocupação de nosso solo.

Finalizando, temos a considerar a existência alocada das Zonas de Serviços Especiais e Institucionais Gerais (ZSG), relativas às atividades que extrapolam o controle e os limites do Município. Os Casos Específicos são as áreas ou espaços ocupados pelo 2º RCC – 11º Esquadrão de Cavalaria Mecanizada e Esquadrão Anhanguera – a AFA, o Aero clube e a USP.

Sabidamente a Nobre Comissão que elaborou os estudos e o Relatório para nosso Zoneamento Urbano encontrou respaldo e unanimidade de todos aqueles que, de modo consciente, respeitam e querem a cidade ordenada, onde disciplina, organização e metodologia urbanística estejam presentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

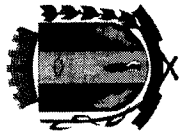


28  
Dada a importância e a grande responsabilidade que recai sobre nos-  
sos ombros, pedimos para que esta propositura, **e também a nossa proposta pa-  
ra o novo perímetro urbano**, encontrem a melhor acolhida e aprovação por parte  
desta Casa.

Sem outro particular, reiteramos aqui e agora, os nossos mais altos  
protestos de estima e distinta consideração.



JOÃO CARLOS SUNDFELD  
Prefeito Municipal

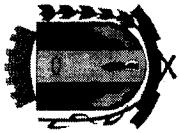


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



**Quadro 1 – CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO**

ZONA DE USO	OUTROS USOS PERMITIDOS	CARACTERÍSTICAS DE LOTES		RECUOS MÍNIMOS			C.A. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	T.O. TAXA DE OCUPAÇÃO	T.P. TAXA DE PERMEABILIDADE	ESTACIONAMENTO	
		ÁREA MÍNIMA (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDOS (m)				Nº. MÍNIMO DE VAGAS	OBSERVAÇÕES**
ZER	ZSL	360	12	Área A, B, C, Área Central, Expansão de Área A = 5,00m Alto da Cidade Jardim = 3,00m Avenida das Flores = 6,00m Avenida Felipe Bolter Júnior = 6,00m Demais Áreas = 5,00m	Código Sanitário		1	50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total	30% de área livre		
ZPR	ZCL ZSL ZMI	250	10		Código Sanitário 1,50 coletiva		1 – individual 2 ou 3 coletiva	Fins Residenciais 50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total	Idem		Na coletiva deve ter 1 vaga por unidade
ZREIS	ZCL ZSM ZSL	125	5		Código Sanitário 1,50 coletiva		1 – individual 2 ou 3 coletiva	Fins Com./ Ind. 80% Edifíc. Principal 65% - Mista	idem	1	
ZCL		125	5				1	Fins Residenciais 50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total	30% de área livre		
ZCG	ZCL ZSM ZPR	250	10				1	Fins Residenciais 50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total			
ZCP	ZIL	500	15	5	4 somando-se os dois lados	4	1	Fins Com./ Ind. 80% Edifíc. Principal 65% - Mista	20	3	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
CCS	ZPR ZSL ZCG ZCL ZMI ZCG ZIL										Segue-se restrições das outras zonas comerciais conforme sua especificidade
ZMI		250	10				1	70	20		
ZIL	ZCP ZMI	500	15				1	70	20		Exige-se uma vaga para cada 200,00 m <sup>2</sup> de construção



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
Estado de São Paulo  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



ZIM	ZIL	2.000	20	5	3,0 de cada lado	5	1	70	30	4	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZIE	ZIM	2.000	30	6	5,0 de cada lado	6	1	70	30	6	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZSL		125	5				1	50	20		
ZSM	ZIL	250	10				1	50	20	1	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZSG		500	15	5	2,0 de cada lado	3	1	50	30	3	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZEP							0,1 - rural 1,0 - urbano	15 - rural 15 a 50 - urbano	30		Seguirá determinação especial conforme projeto de uso
ZEIS							1 a 3	40 a 60	20		Seguirá determinação especial conforme projeto de uso
ZRu		5.000 30.000	50 150	10 10	5,0 de cada lado	10	0,1	15 a 25 conforme atividade	50		

1. Área de vagas para automóveis 20,00 m<sup>2</sup> e para ônibus e caminhões 40,00 m<sup>2</sup>

29



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811  
Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancemet.com.br](mailto:camara@lancemet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

35

## PARECER Nº

### COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2001, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o *Zoneamento Municipal*, nada tem a opor quanto seu aspecto legal e constitucional.

Sala das Comissões, 13/NOVEMBRO/2001.

*Jorge Luis Lourenço*  
*Presidente*

*Valdir Rosa*  
*Relator*

*Edson Sidney Vick*  
*Membro*



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

36  
/

PARECER N° \_\_\_\_\_

## COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E LAVOURA

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar n° 06/2001, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o *Zoneamento Municipal*, nada tem a objetar quanto seu aspecto financeiro.

Sala das Comissões, 13/NOVEMBRO/2001.

*José Nilson de Araújo*  
*Presidente*

*Hideraldo Luiz Sumaio*  
*Relator*

*Almiro Sinotti*  
*Membro*



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

38

## PARECER N°

### COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇO PÚBLICO

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar n° 06/2001, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o *Zoneamento Municipal*, nada tem a objetar quanto seu aspecto urbanístico.

Sala das Comissões, 13/NOVEMBRO/2001.

*Flávio José Santos Pinto*  
*Presidente*

*Antonio Tadeu Marchetti*  
*Relator*

*José Nilson de Araujo*  
*Membro*



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

38

## PARECER N°

### COMISSÃO PERMANENTE DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar n° 06/2001, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o *Zoneamento Municipal*, nada tem a objetar quanto seu aspecto ambiental.

Sala das Comissões, 13/NOVEMBRO/2001.

*Hilderaldo Luiz Sumaio*  
*Presidente*

*Paulo Roberto Ferrari*  
*Relator*

*Flávio José Santos Pinto*  
*Membro*





**CÂMARA MUNICIPAL  
DE PIRASSUNUNGA**

Em atenção ao § 2º, do artigo 31, da Lei Orgânica do Município de Pirassununga, publico o Projeto de Lei Complementar nº 6/2001, de autoria do Executivo Municipal.

Pirassununga, 22 de novembro de 2001

**Cristina Aparecida Batista**

Presidente

**PROJETO DE LEI  
COMPLEMENTAR Nº 6/2001.**

"Dispõe sobre o Zoneamento Municipal".

A Câmara Municipal aprova e o Prefeito Municipal de Pirassununga sanciona e promulga a seguinte lei complementar:

**CAPÍTULO I**

**DOS OBJETIVOS E DA ABRANGÊNCIA**

Art. 1º São objetivos principais para o Zoneamento Municipal:

I - assegurar o desenvolvimento físico - territorial - ambiental equilibrado e o uso racional das potencialidades do município;

II - propiciar estruturas urbanas capazes de atender plenamente as funções sociais da cidade e do bem-estar de seus habitantes;

III - condicionar o uso do solo às suas condições geomorfológicas, hidrológicas e de produtividade;

IV - preservar e recuperar o meio ambiente e também o patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arqueológico;

V - disciplinar, ordenar e corrigir todas as atividades sociais, econômicas, físico - territoriais e administrativas.

Art. 2º O zoneamento abrange todo o município de Pirassununga e delimita duas categorias de usos: o urbano e o rural.

§ 1º A zona urbana é a área contida dentro dos perímetros urbanos dos distritos Sede e de Cachoeira de Emas, ambos delimitados por leis específicas.

§ 2º - A zona rural é composta por todo território do município, excluídas as zonas urbanas dos distritos.

**CAPÍTULO II**

**ZONEAMENTO RURAL  
ZONAS DE USO: DEFINIÇÃO  
E CARACTERIZAÇÃO**

Art. 3º Toda a zona rural deve ser usada preferencialmente para produção agropecuária e atividades a ela vinculada, como engenhos, haras, granjas e outros usos compatíveis:

a) - seu parcelamento deve obedecer ao módulo do INCRA para uso rural produtivo ou ter área mínima de 5.000 metros quadrados, quan-

do para atividades de lazer, exceto nas áreas de proteção de mananciais, onde não será permitido o parcelamento com área inferior a 30.000 metros quadrados;

b) - Os índices urbanísticos serão dados por esta lei ou por determinações especiais aos loteamentos, devidamente registrados em cartórios e, devendo-se seguir mais restritivos.

§ 1º Serão permitidas atividades industriais de transformação ou extrativas minerais, após estudos e aprovação pela Prefeitura, com parecer favorável pela CETESB e dos demais órgãos competentes, exceto nas áreas descritas na Lei do Plano Diretor, como áreas de proteção de mananciais, e também onde passa o Aquífero de Botucatu, dentro do município.

§ 2º Serão admitidos parcelamentos em chácaras de lazer de, no mínimo, 5.000 metros quadrados, desde que haja tratamento de esgoto sanitário com 90% de eficiência mínima. Nas áreas de proteção de mananciais descritas pela Lei do Plano Diretor serão admitidos o parcelamento do solo, adotando-se o módulo do INCRA de 30.000 metros quadrados.

§ 3º A terra deverá ser usada com racionalidade e observados os manejos adequados para preservar sua fertilidade e, sempre através de projetos específicos.

§ 4º Nos arredores dos perímetros urbanos, as áreas deverão ser priorizadas para a produção de alimentos para consumo local.

§ 5º Não serão permitidos nas áreas de proteção de mananciais descritas pela Lei do Plano Diretor, depósitos de combustíveis ou depósitos de cargas perigosas, descritas no Decreto-Lei nº 2.063/83, Decreto nº 96.044 e pela Portaria nº 291/88 .1.Título.

Art. 4º São Zonas Especiais de Preservação Rural (ZEP) e onde serão aplicados o disposto no Código Florestal:

I - as matas naturais, os cerrados e as matas ciliares;

II - as áreas das várzeas;

III - as áreas ao longo dos rios, cursos d'água, lagos e lagoas naturais e artificiais, assim como ao redor de nascentes e olhos d'água.

§ 1º Os aquíferos subterrâneos e os cursos d'água deverão ser protegidos contra contaminação de produtos tóxicos usados na agricultura, através de projetos especiais.

§ 2º Os cursos d'água deverão ter tratamentos diferenciados, protegendo-se as suas bacias de forma especial, tais como a do Córrego do Descaroçador, do Córrego São Joaquim, do Córrego do Baptistella ou da Barra, Ribeirão do Ouro, do Córrego da Ponte de Terra e as nascentes da Chica Costa, que constituem fontes de abastecimento.

Art. 5º A área da voçoroca deverá ter o tratamento geológico especial para contenção e uso turístico.

Art. 6º São consideradas Zonas Especiais

de Preservação (ZEP) as áreas do Jardim dos Colibris e Vertentes do Mamonal, situados na bacia do Descaroçador, onde deverão ser providenciados tratamentos de esgotos, por projetos específicos (mapa anexos).

Art. 7º Ao longo das estradas municipais as construções deverão ter recuos mínimos de 25,00 metros de ambos os lados, contados a partir do eixo da via.

Art. 8º O trecho da SP-201, entre os perímetros urbanos dos distritos Sede e de Cachoeira de Emas, deverá preservar sua característica de paisagem rural, numa faixa de 50,00 - cinquenta - metros de ambos os lados (ZEP).

**CAPÍTULO III**

**ZONEAMENTO URBANO  
ZONAS DE USO: DEFINIÇÃO E  
CARACTERIZAÇÃO**

**Seção I**

**Zona Residencial**

Art. 9º Zona Residencial é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são definidos basicamente para fins de moradia e dividem-se em Zona Estritamente Residencial (ZER), Zona de Predominância Residencial (ZPR) e Zona Residencial Especial de Interesse Social (ZREIS):

1 - ZER: Zona Estritamente Residencial

São zonas onde devem existir somente habitações unifamiliares, permitindo-se apenas usos institucionais complementares de nível local.

a) - Os índices urbanísticos serão dados por esta lei ou por determinações específicas dos loteamentos, devendo-se seguir os mais restritivos;

b) - Os lotes devem ser iguais ou superiores a 360,00 metros quadrados;

c) - O quadrilátero compreendido entre a Avenida Felipe Boller Júnior, seguindo-se a linha do perímetro urbano, até encontrar a Rua Martimiano dos Santos e desta passando pela Alameda das Açucenas, até encontrar novamente com a Avenida Felipe Boller Júnior, é zona exclusivamente residencial, devendo o Poder Público zelar pela observância do padrão urbanístico constante ao projeto de loteamento;

d) - Para as áreas descritas como: Cidade Jardim área A, Cidade Jardim área B, Cidade Jardim área C, Alto da Cidade Jardim, Expansão da área A e área central da Cidade Jardim; é exigido calçamento para o passeio público, do tipo cimentado, com largura de 1,20 metros entre faixas de gramado de 1,15 de cada lado), para circulação de pedestres;

e) - Nas áreas descritas no item anterior, será reservado como área permeável, defronte a residência, sendo utilizado o recuo frontal vezes a largura do lote a ser incorporada à taxa



de permeabilidade do solo para fins paisagísticos, admitindo-se pavimentar apenas os acessos para veículos, entrada social e, quando houver, a entrada de serviço;

f) - No recuo das edificações não serão permitidos os muros de divisa, conforme cláusula contratual e registro em cartório dos loteamentos descritos no item D;

g) - Nas esquinas dos loteamentos descritos no item D, onde houver áreas para jardim público, o paisagismo deverá obedecer a altura máxima de 0,80 metros (oitenta centímetros) de forma a não prejudicar a visão dos motoristas;

h) - Será permitido o domicílio fiscal para a expedição do Alvará de Funcionamento, quando a atividade estiver ou funcionar no interior da residência e que não atendam ao público, não interfira com o sossego público e que não descaracterize a residência;

i) - A identificação do domicílio fiscal poderá ser feita através de placa de identificação (tabuleta) com as dimensões máximas de 1,00 x 0,60 m, a ser colocada na área ajardinada de frente a residência (no gramado) com a altura máxima de 1,20 m;

j) - De acordo com os registros em cartórios ficam definidos os recuos frontais mínimos do abairramento da Cidade Jardim:

Área A = 5,00 metros;

Área B = 5,00 metros;

Área C = 5,00 metros;

Área Central = 5,00 metros;

Expansão da Área A = 5,00 metros;

Alto da Cidade Jardim = 3,00 metros;

Avenida das flores = 6,00 metros;

Avenida Felipe Boller Jr. = 6,00 metros;

l) - Referente à taxa de ocupação máxima do lote será de 65 %, sendo que 50 % será da edificação principal e 15% para a edícula (ou área de lazer). De acordo com o Decreto nº 13.069, de 29 de dezembro de 1978, art. 7º;

m) - Fica permitida a atividade de ensino escolar no imóvel atualmente ocupado com construção escolar, já existente na Cidade Jardim;

II - ZPR: Zona de Predominância Residencial  
São zonas onde serão permitidas habitações individuais e coletivas, além de comércio varejista e serviços de âmbito local, micro - indústrias e oficinas que não causem incômodo à vizinhança e ambas, com força máxima de trabalho de duas pessoas.

a) - Os lotes mínimos devem ter área igual ou superior a 250,00 metros quadrados;

b) - Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65%, sendo que 50% será da edificação principal e 15% para a edícula (ou área de lazer). E quando for edificação para fins comerciais e industriais a taxa máxima de ocupação do lote será de 80% para a edificação principal. De acordo com o Decreto nº 13.069, de 29 de dezembro de 1978, art. 7º (A construção sendo mista deverá ser adotada a taxa para residência (65%));

c) - Nos imóveis atualmente edificados, com exceção daqueles localizados em ZER, será permitida a construção de abrigo para um veículo, no recuo frontal, desde que ocorram as seguintes situações:

\* a edificação não tenha garagem ou abrigo para veículos;

\* tenha uma das laterais abertas;

\* tenha pé direito máximo de 2,50 m.

d) - Nas ZPR são permitidas atividades de ensino de segundo grau.

e) - Não serão permitidas a construção de templos ou igrejas com distâncias inferiores de 300 metros umas das outras. Não serão permitidos níveis de ruído superiores a 70 decibéis, medidos a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro. Deverão as existentes, se adequarem com tratamentos acústicos específicos, a fim de não haver incômodos à vizinhança.

f) - Ficam proibidas as atividades que possam atrapalhar o sossego da área residencial. Exemplo: Boates, restaurantes, grandes mercados, etc.

III - ZREIS: Zona Residencial de Especial Interesse Social

São zonas residenciais onde devem predominar conjuntos habitacionais horizontais, podendo permitir comércio varejista e serviços de âmbito local, microindústrias e oficinas que não causem incômodo à vizinhança.

§ 1º - Nas Zonas Residenciais não serão permitidos:

a) - Oficinas ou indústrias antiestéticas, ruidosas ou incômodas;

b) - Comércio, serviços ou depósitos de materiais grosseiros ou depreciativos, como ferro - velho carvoarias ou similares;

c) - Garagens ou estacionamentos de empresas de transportes (ônibus e caminhões) que executem mais de dez operações de carga, descarga ou manobras por dia;

d) - Qualquer edificação não habitacional com área superior a 500,00 metros quadrados; (com exceção de obras sociais da administração pública - exemplo: ginásio de esportes, escolas, creches, etc.)

e) - Habitações coletivas em lotes inferiores a 500,00 metros quadrados.

§ 2º - Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65%, sendo que 50% será da edificação principal e 15% para a edícula (ou área de lazer). E quando for edificação para fins comerciais e industriais a taxa máxima de ocupação do lote será de 80% para a edificação principal. Se for edificação mista será adotada a taxa para residência (65%). De acordo com o Decreto nº 13.069, de 29 de dezembro de 1978, art. 7.

§ 3º - Nos imóveis atualmente edificados, com exceção daqueles localizados em ZER, será permitida a construção de abrigo para um veículo, no recuo frontal, desde que ocorram as se-

guintes situações:

\* a edificação não tenha garagem ou abrigo para veículos;

\* tenha uma das laterais abertas;

\* tenha pé direito máximo de 2,50 m.

§ 4º Não será permitida a construção de templos ou igrejas com distâncias inferiores de 300 metros umas das outras. E não serão permitidos níveis de ruído superiores a 70 decibéis medido: a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro. Deverão as existentes se adequarem com tratamentos acústicos específicos, a fim de não haver incômodos à vizinhança.

§ 5º - A área dos lotes não poderá ser inferior a 125,00 metros quadrados e testada mínima de 6,00 metros.

§ 6º - Não será permitida a construção de conjuntos habitacionais em áreas centrais, na área dos Aldrigheti e em áreas definidas nos mapas anexos como ZER e ZPR.

## Seção II Zona Comercial

Art. 10º A Zona Comercial e de Serviços é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para atividades comerciais e de serviços. Dividem-se em Zona de Comércio e Serviços de Nível Local (ZCL), Zona de Comércio e Serviços de Nível Geral (ZCG), Zona de Comércio e Serviços Pesados (ZCP) e Corredor Comercial e de Serviços (CCS).

Art. 11º Referente à taxa de ocupação máxima do lote, será de 65%, sendo que 50% serão da edificação principal e 15% para a edícula (ou área de lazer). E quando for edificação para fins comerciais e industriais, a taxa máxima de ocupação do lote será de 80% para a edificação principal. Se for edificação mista, será adotada a taxa para residência (65%). De acordo com o Decreto nº 13.069, de 29 de dezembro de 1978, art. 7.

### I - ZCL: Zona de Comércio e de Serviços de Nível Local

São zonas onde devem existir o comércio varejista e os serviços complementares às zonas residenciais, como: quitandas, açougues, padarias, lojas, empórios, mercadinhos, farmácias, institutos de beleza, barbearias, bares, etc.

Os imóveis terão os seguintes requisitos:

a) - A área mínima do terreno será de 250,00 metros quadrados com um ou mais estabelecimentos;

b) - A área de construção não poderá exceder 90,00 metros quadrados;

c) - É proibida a construção de residências nestas zonas.

### II - ZCG: Zona de Comércio e de Serviços de Nível Geral

São zonas onde deverão existir o comércio varejista e os serviços de nível municipal compatíveis com o uso residencial, como: cartórios, bancos, supermercados, cinemas, clínicas, escritórios, hotéis, lojas, postos de serviços, restaurantes, etc. Os imóveis terão os seguintes requisitos:

a) - A área mínima do terreno será de 250,00 metros quadrados com um ou mais estabelecimentos.

b) - Deverá ser observado o art. 13, alínea "m", referente às Zonas Especiais de Preservação - ZEP (ver mapa anexo).

### III - ZCP: Zona de Comércio e de Serviços Pesados

São zonas onde devem se localizar as atividades comerciais e de serviços que, por sua natureza, podem incomodar a vizinhança no que diz respeito ao tráfego, ao uso dos serviços públicos, aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: concessionárias de veículos, garagens e oficinas de empresas de transportes, comércio de implementos agrícolas, de minérios, de materiais básicos para construção, atacadista de bebidas, de produtos alimentícios, serrarias, grandes oficinas, grandes funilarias, etc.

a) - A área mínima do terreno será de 500,00 metros quadrados;

b) - Deverão ter estacionamento e pátio interno para carga, descarga e manobra;

c) - Não será permitido estacionamento de caminhões nas vias públicas denominadas como corredor de comércio e serviços e localizadas em vias arteriais, cuja velocidade, de acordo com o Código de Trânsito, é de 60 km/h.

d) - Os recuos para estas zonas serão de 5,00 metros e deverá ser obrigatória vaga para carga e descarga.

### IV - CCS: Corredor de Comércio e de Serviços

São áreas ao longo do sistema viário, organizadas por vias e delimitadas por terrenos com frente para a mesma e deverão ter uso e ocupação compatíveis com o mesmo. São permitidas atividades de comércio e serviços local e geral, microindústrias, e serviços especiais e institucionais.

§ 1º - Nos Corredores de Comércio e Serviços (CCS) que circundam o quadrilátero, formado pela Avenida Newton Prado e ruas Amador Bueno, Major Pereira e XV de Novembro, como também naqueles situados na sua parte interior, não são permitidas atividades industriais.

§ 2º - A classificação dos Corredores de Comércio e Serviços (CCS) predomina sobre as do zoneamento em que se localizarem.

§ 3º - Nessas vias continuam permitidos os próprios do zoneamento em que se localizarem

e conforme sua localização e tipo de atividade, seguirão as restrições específicas de outras zonas comerciais e de serviços.

§ 4º - Serão definidos e aprovados pela Administração Municipal locais, conforme solicitação, para carga e descarga com permanência máxima de 15 minutos.

### Seção III Zona Industrial

Art. 12) - A Zona Industrial é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para atividades industriais. Conforme se considere o tipo de atividade, o processo produtivo e o porte, são divididas em Zona de Microindústrias (ZMI), Zona de Indústrias Leves (ZIL), Zona de Indústrias Médias (ZIM) e Zona de Indústrias Especiais (ZIE).

#### I - ZMI: Zona de Microindústrias.

São zonas onde são permitidas indústrias que observem as seguintes especificações:

a) - Potência elétrica máxima instalada de 10 kVA;

b) - Potência elétrica máxima, de 2,5 kVA por equipamento, e uso de motores blindados trifásicos;

c) - Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 2,5 kVA;

d) - Ter no máximo 20 empregados sem jornada de trabalho noturno;

e) - Operar com níveis de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro;

f) - Não produzir detritos e emissões incômodas;

g) - Não ultrapassar de 10 cargas e descargas por dia, com veículos com capacidade de carga máxima de 5 toneladas;

h) - Não ultrapassar 250,00 m<sup>2</sup> de área construída;

i) - Instalar-se em terreno com 250 m<sup>2</sup>, no mínimo.

#### II - ZIL: Zona de Indústrias Leves

São zonas onde são permitidas indústrias leves de produção e que não causem incômodos à vizinhança, sendo compatíveis com outros usos e que observem as seguintes especificações:

a) - Potência elétrica máxima instalada de 50 kVA;

b) - Potência elétrica máxima, por equipamento, de 5,0 kVA e, uso de motores blindados trifásicos;

c) - Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 5,0 kVA;

d) - Ter no máximo 100 empregados sem jornada de trabalho noturno;

e) - Operar com níveis de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos do lado externo a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro;

f) - Não produzir detritos e emissões incômodas;

g) - Não ultrapassar de 10 cargas e descargas por dia, com veículos com capacidade de carga máxima de 5 toneladas;

h) - Não ultrapassar de 1.000 m<sup>2</sup> de área construída;

i) - Instalar-se em terreno de 500,00 m<sup>2</sup> no mínimo.

#### III - ZIM: Zona de Indústrias Médias

São zonas onde devem predominar unidades de produção, que por seu tipo de atividade, ou processo produtivo ou porte, podem causar incômodo à vizinhança, porém sem prejuízos à saúde, à segurança e bem-estar público e a integridade da fauna e da flora.

São permitidas indústrias que observem as seguintes especificações:

a) - Potência elétrica instalada entre 50 e 225 kVA;

b) - Potência elétrica por equipamento entre 5 a 10 kVA;

c) - Sistema de ar comprimido, com potência instalada entre 5 e 10 kVA;

d) - Ter até 200 empregados por turno e possibilidade de trabalho noturno;

e) - Operar com níveis de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos do lado externo a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro, usando ou não tratamento acústico;

f) - Ter estacionamento e pátio interno para carga, descarga e manobra;

g) - Não ultrapassar de 5.000 m<sup>2</sup> de área construída; e

h) - Instalar-se em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>, no mínimo.

#### IV - ZIE: Zona de Indústrias Especiais

São zonas onde devem predominar unidades de produção que exijam para seu funcionamento, a superação de qualquer um dos itens de caracterização das indústrias médias, podendo causar incômodos à vizinhança, porém sem prejuízos à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e da fauna.

As indústrias especiais caracterizam-se basicamente por:

a) - Exigir cabine primária de energia;

b) - Tratar esgoto com eficiência mínima de 90%, antes de lançá-lo na rede coletora pública;

c) - Superar qualquer item de caracterização das indústrias médias.

§ 1º - Objetivando propiciar condições ambientais mais adequadas nas zonas de indústrias médias e especiais, fica obrigatória a realização de paisagismo e arborização em toda



área livre.

§ 2º - Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/76 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/76.

§ 3º - Não poderão se instalar no município indústrias em cujo processo produtivo o perigo seja insuperável e possa causar prejuízos à saúde, à segurança e ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna.

§ 4º - É permitida a instalação de indústrias leves nas zonas de indústrias especiais.

## Seção IV

### Zona de Serviços Especiais e Institucionais

Art. 13 A Zona de Serviços Especiais e Institucionais (ZS) é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para usos institucionais e serviços especiais. Dividem-se em Zona de Serviços Especiais e Institucionais Locais (ZSL), Municipais (ZSM) e Gerais (ZSG).

Devem se adequar aos padrões urbanos das áreas onde forem instalar no que diz respeito ao uso e ocupação do lote, aos acessos, ao tráfego, aos serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

#### I - ZSL: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Local

São zonas onde devem estar os estabelecimentos de prestação de serviços à população, tais como os destinados à educação, à cultura, à saúde, à promoção social, ao lazer, ao esporte, aos cultos religiosos, e que sejam complementares ao uso residencial.

São exemplos de ZSL: unidade básica de saúde, creche, escola infantil, escola de primeiro grau, posto telefônico, posto policial, posto de correio, pequenos templos, jardins, playground, etc.

#### II - ZSM: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Municipal

São zonas onde devem ser localizados os estabelecimentos de prestação de serviços à população do município, tais como os destinados à educação, à cultura, à saúde, à promoção social, ao lazer, ao esporte, ao turismo, aos cultos religiosos, que sejam compatíveis com os usos residenciais e comerciais.

São exemplos de ZSM: centro de saúde, pronto socorro, maternidade, escolas de segundo grau, bibliotecas, teatro, museu, cinema, estádio, parque, praça, delegacia, centro cultural, etc.

#### III - ZSG: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Gerais

São zonas onde devem estar localizados equipamentos de prestação de serviços à população e à administração pública, como os destinados à educação, à saúde, à segurança, à pesquisa, às organizações cívicas e políticas, à prestação de serviços específicos como energia, transportes, comunicações, etc., de âmbito regional, tais como; IBAMA, AFA, USP, DER, ELEKTRO, TELESP, 2º RCC, Santa Casa, Sindicatos, cooperativas regionais, etc.

## Seção V Zonas Especiais

Art. 14 As Zonas Especiais (ZE) são parcelas do território municipal onde se aplicam os instrumentos de planejamento ancorados na função social da propriedade, objetivando promover a saúde, a segurança e o bem-estar da população. Estas zonas são delimitadas para garantir: a preservação da história, dos pontos turísticos e paisagens notáveis do município; a proteção e recuperação do meio ambiente e dos mananciais; o aproveitamento e a utilização dos equipamentos e serviços públicos de acordo com a capacidade instalada; e o crescimento harmônico e contínuo da malha urbana. As Zonas Especiais podem ser divididas em Zonas Especiais de Preservação (ZEP) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

#### I - ZEP: Zonas Especiais de Preservação

São zonas do território municipal definidas em função do interesse social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, turístico, paisagístico, cultural ou ambiental. São, portanto, espaços de preservação dos mananciais e espaços que diferenciam e caracterizam a cidade, pois testemunham períodos históricos, promovem o turismo e subsidiam o conhecimento. Pela sua importância simbólica e paisagística, torna-se necessária também a proteção de sua área circundante, evitando-se os usos inadequados e a competição paisagística, além de proporcionar a garantia das visuais.

##### São Zonas Especiais de Preservação:

- a) - O local da fundação da cidade;
- b) - A Igreja Matriz, sua praça e o Instituto Estadual de Educação;
- c) - A antiga Estação da Fepasa;
- d) - A Cachoeira de Emas;
- e) - O trecho da SP-201, entre a cidade e o Distrito de Cachoeira;
- f) - Todos os corpos d'água, matas ciliares, várzeas e matas naturais;
- g) - O Horto Municipal e o Parque Municipal do Ribeirão do Ouro;
- h) - A área da voçoroca;
- i) - Todas as paisagens notáveis do município, as áreas com declividade superior a 35%, assim como todas as áreas passíveis de ero-

são ou que comportam atividades que degradam o meio ambiente; e

j) - O bosque existente no alto da Cidade Jardim, que poderá ser utilizado como área verde em futuros loteamentos, devendo ficar preservado como reserva permanente.

l) - Os mananciais de abastecimento contidas na Lei do Plano Diretor, descritas como áreas de proteção, delimitadas por seus divisores de água não serão admitidos a instalação de indústrias, armazenamento de combustíveis ou cargas perigosas (aéreo ou subterrâneo); não serão permitidos o parcelamento com áreas inferiores a 30.000 metros quadrados (módulo do INCRA); nestas áreas estão proibidos a expansão urbana.

Observação: o crescimento urbano se dará em áreas estudadas pelo Plano Diretor cuja expansão não trará nenhum prejuízo ao meio ambiente e à estrutura urbana existente.

m) - A atual Escola Estadual de Primeiro e Segundo Grau "Pirassununga" (Edifício do Instituto de Educação de Pirassununga), tombada pelo CONDEPHAAT, pelo processo nº 21.717/81 - tombamento: Res. 44 de 12/5/82 - DO 21/5/82, determina, através do Decreto-Lei Complementar nº 2, de 15 de agosto de 1969, art. 128, que nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 (trezentos) metros, em torno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo Conselho do CONDEPHAAT, para evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação. Está proibida a instalação de propagandas - painéis, dísticos - cartazes, ou semelhantes nestas áreas sem prévia autorização do Conselho, obedecendo os padrões de ordem estética fixados pelo Governo do Estado de São Paulo.

#### II - ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social

São zonas de território da cidade definidas em função do interesse social que busca: o crescimento harmônico da malha urbana, evitando-se os vazios; o uso urbano compatível com a capacidade instalada dos equipamentos e serviços públicos. São Zonas Especiais de Interesse Social:

- a) - Terrenos dentro do perímetro urbano não edificados, subutilizados ou não utilizados, com área superior a 15.000 metros quadrados, se situados em áreas não loteadas e, com área superior a 501 m<sup>2</sup> em áreas já loteadas e que não seja única propriedade do titular;
- b) - Terreno que obstrui o crescimento contínuo da malha urbana, com área superior a 15.000 metros quadrados; e
- c) - Terrenos servidos por equipamentos e serviços públicos com capacidade instalada ociosa, com área superior a 15.000 metros quadrados.



**CAPÍTULO IV**  
**AGRUPAMENTO DE USOS**

Art. 15 As características das zonas de uso e ocupação, obedecerão às normas constantes do Quadro I - Características das Zonas de Uso - descritas nas colunas, sob os seguintes títulos:

- I - Sigla da zona de uso;
- II - Outros usos permitidos;
- III - Características dos lotes:
  - a) - área mínima
  - b) - testada mínima
- IV - Construções:
  - a) - metros de frente
  - b) - metros laterais
  - c) - metros de fundos
- V - Coeficiente de aproveitamento;
- VI - Taxa de ocupação;
- VII - Taxa de permeabilidade;
- VIII - Estacionamento:
  - a) - numero mínimo de vagas
  - b) - observações

Art. 16 As características de uso, ocupação, dimensionamento e outros índices urbanísticos que determinam cada zona de uso, encontram-se estabelecidos minimamente no Quadro I, anexo, sob o título "Características das Zonas de Uso", que fica fazendo parte integrante da presente lei.

Art. 17 A taxa de ocupação do lote (TO) é o índice percentual que busca garantir, nos limites da ocupação de cada zona, as condições adequadas de instalação e ventilação da edificação, a permeabilidade do solo e a qualidade ambiental e paisagística da vizinhança.

Parágrafo único - A área construída em subsolo destinada a garagem ou estacionamento não será considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

Art. 18 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) deve determinar o uso adequado dos equipamentos e serviços públicos instalados e proporcionar, nos limites do aproveitamento do lote, as condições ambientais e paisagísticas desejáveis, o CA paramétrica, o direito de propriedade e o direito de construir, delimitando o espaço do solo criado.

§ 1º O subsolo e as construções auxiliares como caixa d'água, casa de máquinas e depósitos de lixo, não serão computados na determinação do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º Será acrescido 20% ao coeficiente máximo de aproveitamento ao edifício que dispore de área de estacionamento.

Art. 19 O uso combinado de TO e CA deve determinar as características adequadas para a ocupação de cada zona garantindo sua especificidade.

Art. 20 Os recuos das edificações objetivam ao conforto ambiental e a qualidade da paisagem urbana.

§ 1º Será permitida construção de edifícios

de até dois pavimentos, no alinhamento, quando:

1. A via do lote estiver com uso em conformidade com o sistema viário;
2. Não estiver previsto alargamento ou retificação do alinhamento;
3. Quando 30% ou mais dos lotes da face da quadra já estiver com edificações no alinhamento.

§ 2º A área do recuo de frente em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construção em subsolo, garantindo-se a permeabilidade do solo e a complementação do paisagismo da via.

Art. 21 Ficam estipuladas nas ZPR e ZREIS as seguintes combinações de índices:

- I - Para edificações até 2 (dois) pavimentos: TO = 65% (ver tabela anexa); C.A. = 1;
- II - Para edificações de 3 a 4 pavimentos: TO = 50%; CA = 2; e recuo frontal 5,00 metros; e
- III - Para edificações acima de 4 pavimentos: TO = 40%; CA = 3; e recuo de frente conforme o sistema viário e, no mínimo, igual a 25% da altura do edifício.

Art. 22 Nas ZREIS admitem-se 6 unidades geminadas no máximo, desde que não tenham mais de dois pavimentos.

Art. 23 Para edifícios de uso coletivo com 4 andares ou mais, fica exigido lote mínimo de 500 metros quadrados.

Art. 24 Nas atividades comerciais, industriais ou de serviços de grande e médio portes, as operações de carga e descarga e as atividades de guarda e reparo de veículos, deverão ser atendidas em áreas privativas ao lote, não se permitindo o uso de logradouros públicos.

**CAPÍTULO V**  
**CONFORMIDADE E DESCONFORMIDADE**

Art. 25 O uso e a edificação em um lote podem ser classificados em:

- I - Conforme:  
Quando atendem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro I - "Características das Zonas de Uso", anexo, e suas atividades estiverem de acordo com a zona em que se localiza; e
- II - Desconforme:  
Quando não obedecem ao disposto no Quadro I - "Características das Zonas de Uso", anexo, ou suas atividades não estiverem em conformidade com a zona em que se localiza.

Art. 26 Usos ou edificações não conformes serão admitidas desde que sua existência seja anterior à data da promulgação desta lei e estarão sujeitos a controle especial.

§ 1º - Nos imóveis desconformes quanto ao uso e ocupação, não serão admitidas ampliações, exceto as que sejam essenciais à segurança e higiene da edificação ou que respeitem gradativamente às exigências de conformidade.

§ 2º - Nos imóveis de edificações descon-

forme será admitido precariamente o uso conforme, desde que cumpra o estabelecido por esta lei, especialmente em relação ao estacionamento e aos níveis de ruído e poluição ambiental para o novo uso.

§ 3º - Nos imóveis desconforme serão permitidas reformas de manutenção e conservação.

**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 27 Nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), localizadas dentro do perímetro urbano e nas Zonas de Comércio Geral (ZCG) não são permitidas atividades industriais.

Art. 28 Os pedidos de alvarás, relativos à construção e utilização de edifícios, que tenham sido protocolados em data anterior à publicação desta lei, não se submetem ao nela disposto, desde que obedeçam seu prazo improrrogável de validade.

Art. 29 Fica enquadrado como Zona Estritamente Residencial o Jardim Elite, ressalvados os lotes com frente para a Rua Duque de Caxias.

Art. 30 Nas zonas residenciais serão obedecidas as seguintes normas:

I - Recuos laterais - o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/78 e alterações posteriores;

Art. 31 As infrações aos dispositivos estabelecidos por estatutos legais do município, estarão sujeitos às penalidades de advertência, embargo, multa ou demolição.

Art. 32 A Lei de Zoneamento Urbano está amparada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu as diretrizes gerais para política urbana.

Art. 33 Será exigido pela Administração Pública Municipal, através da Comissão de Uso e Parcelamento do Solo, para qualquer empreendimento considerado de impacto, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, atendendo desta forma a Lei Federal 10.257, art. 36, art. 37, art. 38, sendo exigidos, após análise, requisitos referentes vagas de estacionamento, recuos frontais, laterais, de fundo, entre outros, procurando com isto sanar ou amenizar o impacto da edificação ou atividade para com a vizinhança. Exemplo: construção de um shopping center, hipermercado, etc.

Art. 34 Deverá ser solicitado à Administração Pública, através da Secretaria Municipal de Planejamento, a Certidão de Uso do Solo para todas as intenções de obras ou instalações de equipamentos elétricos, eletrônicos e assemelhados nas zonas descritas nesta lei.

Art. 35 Ficam fazendo parte integrante deste instrumento legal:

- I - Mapa de Zoneamento - Distrito Sede;
- II - Mapa de Zoneamento - Distrito de Cachoeira de Emas;
- III - Mapa de localização de córregos e ribei-



rões dentro do Distrito Sede;

IV - Mapa de Corredores de Comércio e Serviços - CCS;

V - Quadro 1 - Características das Zonas de Uso;

VI - Mapa de Zonas Especiais de Preservação - ZEP.

Art. 36 Esta lei complementar será, no que couber, regulamentada pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 37 Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 28/99, que dispõe sobre a criação de Corredores Predominantemente de Comércio e de Serviços.

Pirassununga, 9 de novembro de 2001

**João Carlos Sundfeld**

Prefeito Municipal

## Justificativa

Excelentíssima Senhora Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

A lei complementar que definia o Zoneamento Urbano da cidade de Pirassununga foi revogada há seis anos pela Edilidade que formava a Câmara Municipal no ano de 1995.

Ao analisar tal lacuna, nossa atual Edilidade, sabiamente registra para a História local o erro cometido no passado. Em um ato de grande sensibilidade enaltece, em muito, a lei complementar revogada e lamenta o fato de não possuímos tal instrumento legal que permitiria definir os espaços de sua área urbana e dar à nossa Pirassununga, uma possibilidade de satisfazer corretamente suas necessidades, frente aos seus espaços urbanos.

Sem a Lei de Zoneamento, em apenas seis anos, os espaços urbanos existentes foram ocupados desordenadamente e, em muitos casos, primou-se pela ausência de critérios racionais.

Deste modo, estamos usando como peça fundamental desta justificativa o próprio relatório elaborado pela Comissão de Vereadores, presidida pelo Nobre Vereador Edson Sidney Vick, e aprovado em plenário por todos os Senhores Vereadores presentes.

Consubstanciado no relatório e tendo como sedimento a melhor estrutura da lei anteriormente preterida, estamos hoje encaminhando uma nova lei para disciplinar o Zoneamento do Distrito Sede e do Distrito de Cachoeira de Emas.

Tomamos todo o cuidado de atender nossa realidade presente, estabelecendo investigações, levantamentos, audiências públicas e reuniões com todos os interessados e envolvidos no tema e processo. Em reuniões, pudemos ouvir opiniões abalizadas de profissionais da área de engenharia e arquitetura, consultar peças registradas em cartório, bem como adotar e apli-

car, o Estatuto da Cidade, as leis que regem nosso Plano Diretor e, sobretudo, estabelecer os critérios adotados por nossa Lei Orgânica. Uma comissão de engenheiros e arquitetos, os apontamentos e os rascunhos da própria Câmara Municipal, fornecidos através da pessoa do Dr. Cássio dos Santos Júnior, que de forma singular muito colaborou conosco, estiveram presentes na elaboração da presente proposta legal.

Sabiamente estamos respeitando em tudo o que é possível nas antigas designações das áreas que constituíam o objeto da Lei Complementar nº 10/93 e que foi revogada. Estamos estabelecendo e destacando especificadamente neste projeto de lei complementar os novos locais para loteamento, suas características e inclusive o destino específico e de acordo com aquilo que pede nossa Lei Complementar nº 7/93, que direciona as normas e regras para o uso e parcelamento do solo e, sobretudo, estamos alocando aqui, única e exclusivamente, as necessidades reais de nosso município, especialmente na ordenação para o seguimento de uma metodologia que nos direcione à melhor solução para um harmônico zoneamento e que nos conduza a um crescimento ordenado, utilização correta, consciente, responsável e efetiva de nossos espaços, sobretudo, dando a melhor proteção à preservação do ambiente como um todo.

Desta forma, Digníssima Senhora Presidente e Senhores Nobres Vereadores, devidamente aprovado por Vossas Excelências, esta lei de zoneamento, correta e devidamente elaborada para atender às necessidades de agora e de um bom espaço do futuro, será sem dúvida o melhor instrumento legal de que vamos dispor para o controle de nossa terra, a densidade de nossa população, a melhor localização e alocação das coisas, o volume de nossos edifícios, e seus usos específicos em prol do bem-estar de nossa sociedade. O Estatuto da Cidade, lei que direciona e dimensiona os artigos 182 e 183 de nossa Constituição Federal, está presente neste instrumento legal. Isto feito, estaremos dando a melhor proteção ao desenvolvimento de nossa comunidade urbana.

Registramos e damos ênfase, ainda, que neste projeto de lei há normas a serem observadas ao permitir alocação para as indústrias leves e microindústrias.

Este projeto de lei complementar que agora oferecemos a esta Nobre Casa para receber avaliação e aprovação, vai permitir que Pirassununga volte a impedir que outras atividades que não a de comércio e serviços locais aconteçam nas zonas de predominância residencial (ZPR).

Os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) ficarão delineados e definidos e estarão alocados nas vias já existentes ou projetadas

em planejamento para existir, e isto ocorrerá em toda a sua extensão. Também estão previstas futuras expansões. Desta forma e com esses cuidados, encontramos a melhor forma para proteger as construções residenciais junto ao comércio local e mesmo microempresas industriais e oficinas com diminuta força de trabalho.

As regras que estão agora definidas e adotadas possuem flexibilidade cujos efeitos serão objeto de observação e análise no decorrer do tempo, indicando as medidas corretivas que se fizerem necessárias.

Até muito recente, o conceito mais universal dos urbanistas ensinava que as zonas de moradia deveriam ser exclusivas para esse fim. Novos conceitos, porém, estão surgindo com propostas de divisão territorial mais flexível. Isto porque na prática fica evidente que certas atividades, seja de comércio, serviço ou pequenas indústrias, não incomodam sua vizinhança, quer seja pelo pequeno porte, quer seja por não produzirem ruídos incômodos ou mesmo pelo pequeno número de empregados. Nesses casos específicos, tal convivência com moradias torna-se aceitável.

Observar-se-á, ainda, que tomamos o devido cuidado de manter os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) dispostos em toda a malha urbana. Servem como concentração de atividades de comércio, serviços, microindústrias e serviços institucionais, quando não liberados para os espaços contíguos de outras zonas (ZER, ZPR, ZREIS, etc). Com eles, as pessoas terão à sua disposição outros serviços, além dos locais relativamente próximos, mas não tanto que possam causar maiores incômodos.

Procuramos alocar nas zonas periféricas os espaços reservados para a chamada Zona de Comércio Pesado (ZCP), assim conceituadas dadas às suas características, que geralmente causam incômodo à vizinhança. Há espaços para futuras expansões e por longo tempo.

Procuramos formar ao longo da Via Anhangüera um corredor destinado às indústrias especiais, o qual se alargará nas vizinhanças com a propriedade do campus da USP.

Na área mais central, denominada de Zona de Comércio Geral (ZCG), mantém-se o privilégio das atividades de comércio e serviços municipais. São permitidas nesse espaço residências, comércio e serviços locais.

No perímetro urbano ora proposto, para o Distrito Sede, há previsão para os espaços vazios e futuras urbanizações. Há, também, espaços já previstos para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). São espaços especiais, posto que cumpre à Administração Municipal cuidar para que a ocupação desses espaços se faça de modo racional, conveniente e, sobretudo, que sejam observadas as melhores e mais elevadas formas políticas, como pede o



nosso Plano Diretor.

Podemos observar que ainda hoje, apesar de todos os recursos disponíveis, inclusive do Plano Diretor em vigor e suas normas, regras e diretrizes legais, tal ocupação ainda se dá sob o livre arbítrio dos proprietários dos imóveis.

Com uma séria política de planejamento urbanístico, o Poder Executivo passa a examinar com total atenção as normas que forem estabelecidas em lei e seus regulamentos, assegurando-se, assim, o melhor equacionamento da ocupação de nosso solo.

Finalizando, temos a considerar a existên-

cia alocada das Zonas de Serviços Especiais e Institucionais Gerais (ZSG), relativas às atividades que extrapolam o controle e os limites do município. Os casos específicos são as áreas ou espaços ocupados pelo 2º RCC – 11º Esquadrão de Cavalaria Mecanizada e Esquadrão Anhangüera, a AFA, o Aeroclube e a USP.

Sabidamente a Nobre Comissão que elaborou os estudos e o relatório para nosso Zoneamento Urbano encontrou respaldo e unanimidade de todos aqueles que, de modo consciente, respeitam e querem a cidade ordenada, onde disciplina, organização e metodologia ur-

banística estejam presentes.

Dada a importância e a grande responsabilidade que recai sobre nossos ombros, pedimos para que esta propositura, e também a nossa proposta para o novo perímetro urbano, encontrem a melhor acolhida e aprovação por parte desta Casa.

Sem outro particular, reiteramos aqui e agora, os nossos mais altos protestos de estima e distinta consideração.

**João Carlos Sundfeld**  
Prefeito Municipal

Quadro 1 – CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO

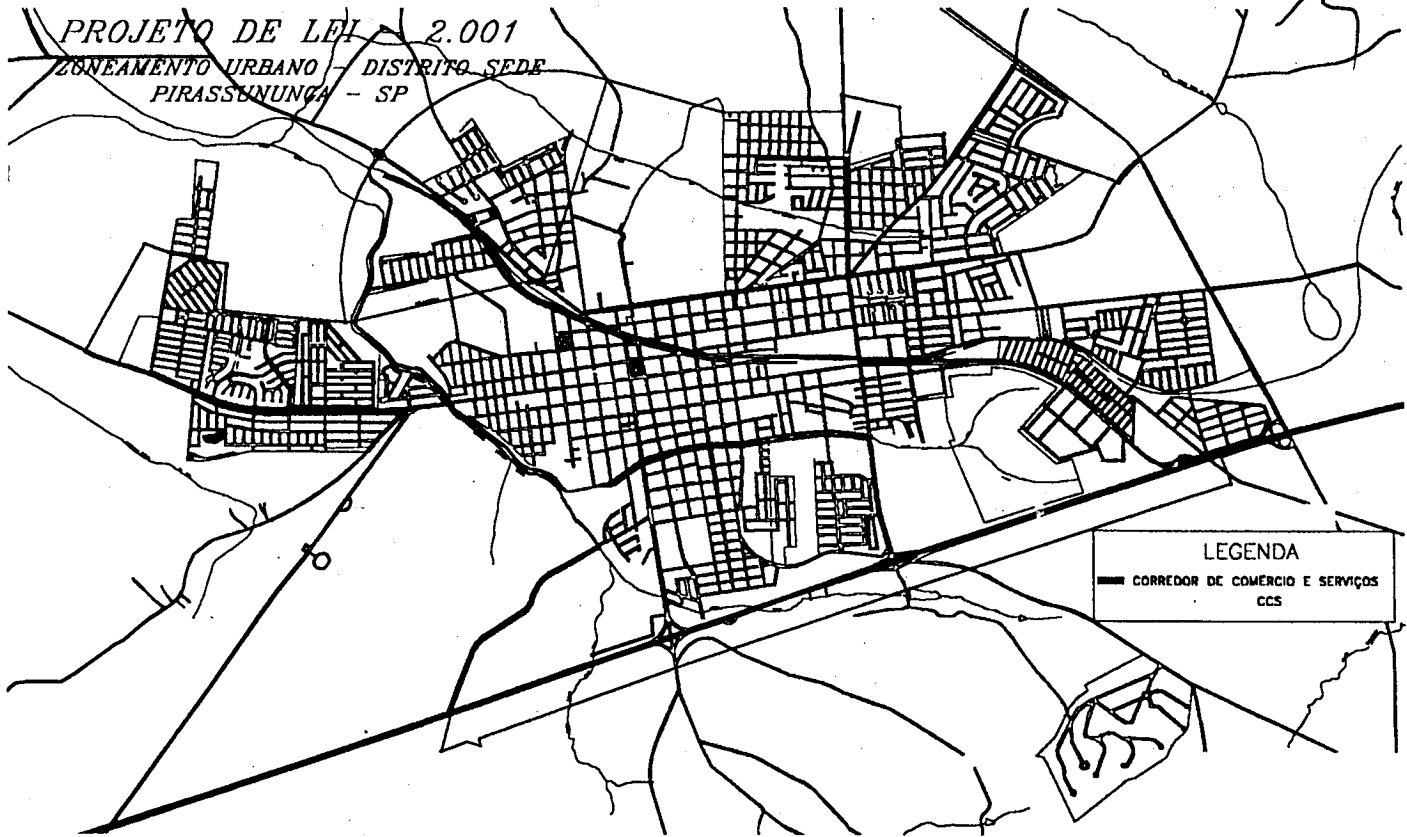
ZONA DE USO	OUTROS USOS PERMITIDOS	CARACTERÍSTICAS DE LOTES		RECUOS MÍNIMOS			C.A. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	T.O. TAXA DE OCUPAÇÃO	T.P. TAXA DE PERMEABILIDADE	ESTACIONAMENTO	
		ÁREA MÍNIMA (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDOS (m)				Nº. MÍNIMO DE VAGAS	OBSERVAÇÕES**
ZER	ZSL	360	12	Área A, B, C, Área Central, Expansão de Área A = 5,00m Alto da Cidade Jardim = 3,00m Avenida das Flores = 6,00m Avenida Felipe Boller Júnior = 6,00m Demais Áreas = 5,00m	Código Sanitário		1	50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total	30% de área livre		
ZPR	ZCL ZSL ZMI	250	10		Código Sanitário 1,50 coletiva		1 - individual 2 ou 3 coletiva	Fins Residenciais 50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total	Idem		Na coletiva deve ter 1 vaga por unidade
ZREIS	ZCL ZSM ZSL	125	5		Código Sanitário 1,50 coletiva		1 - individual 2 ou 3 coletiva	Fins Com./ Ind. 80% Edifíc. Principal 65% - Mista	idem	1	
ZCL		125	5				1	Fins Residenciais 50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total	30% de área livre		
ZCG	ZCL ZSM ZPR	250	10				1	Fins Residenciais 50% Edifíc. Principal 15% Edícula 65% Total			
ZCP	ZIL	500	15	5	4 somando-se os dois lados	4	1	Fins Com./ Ind. 80% Edifíc. Principal 65% - Mista	20	3	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
CCS	ZPR ZSL ZCG ZSM ZCL ZMI ZCG ZIL							Fins Com./ Ind. 80% Edifíc. Principal 65% - Mista			Segue-se restrições das outras zonas comerciais conforme sua especificidade
ZMI		250	10				1	70	20		
ZIL	ZCP ZMI	500	15				1	70	20	2	Exige-se uma vaga para cada 200,00 m <sup>2</sup> de construção
ZIM	ZIL	2.000	20	5	3,0 de cada lado	5	1	70	30	4	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZIE	ZIM	2.000	30	6	5,0 de cada lado	6	1	70	30	6	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZSL		125	5				1	50	20		
ZSM	ZIL	250	10				1	50	20	1	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZSG		500	15	5	2,0 de cada lado	3	1	50	30	3	Exige-se pátio interno para carga, descarga e manobra
ZEP							0,1 - rural 1,0 - urbano	15 - rural 15 a 50 - urbano	30		Seguirá determinação especial conforme projeto de uso
ZEIS							1 a 3	40 a 60	20		Seguirá determinação especial conforme projeto de uso
ZRu		5.000 30.000	50 150	10 10	5,0 de cada lado	10	0,1	15 a 25 conforme atividade	50		

1. Área de vagas para automóveis 20,00 m<sup>2</sup> e para ônibus e caminhões 40,00 m<sup>2</sup>



46

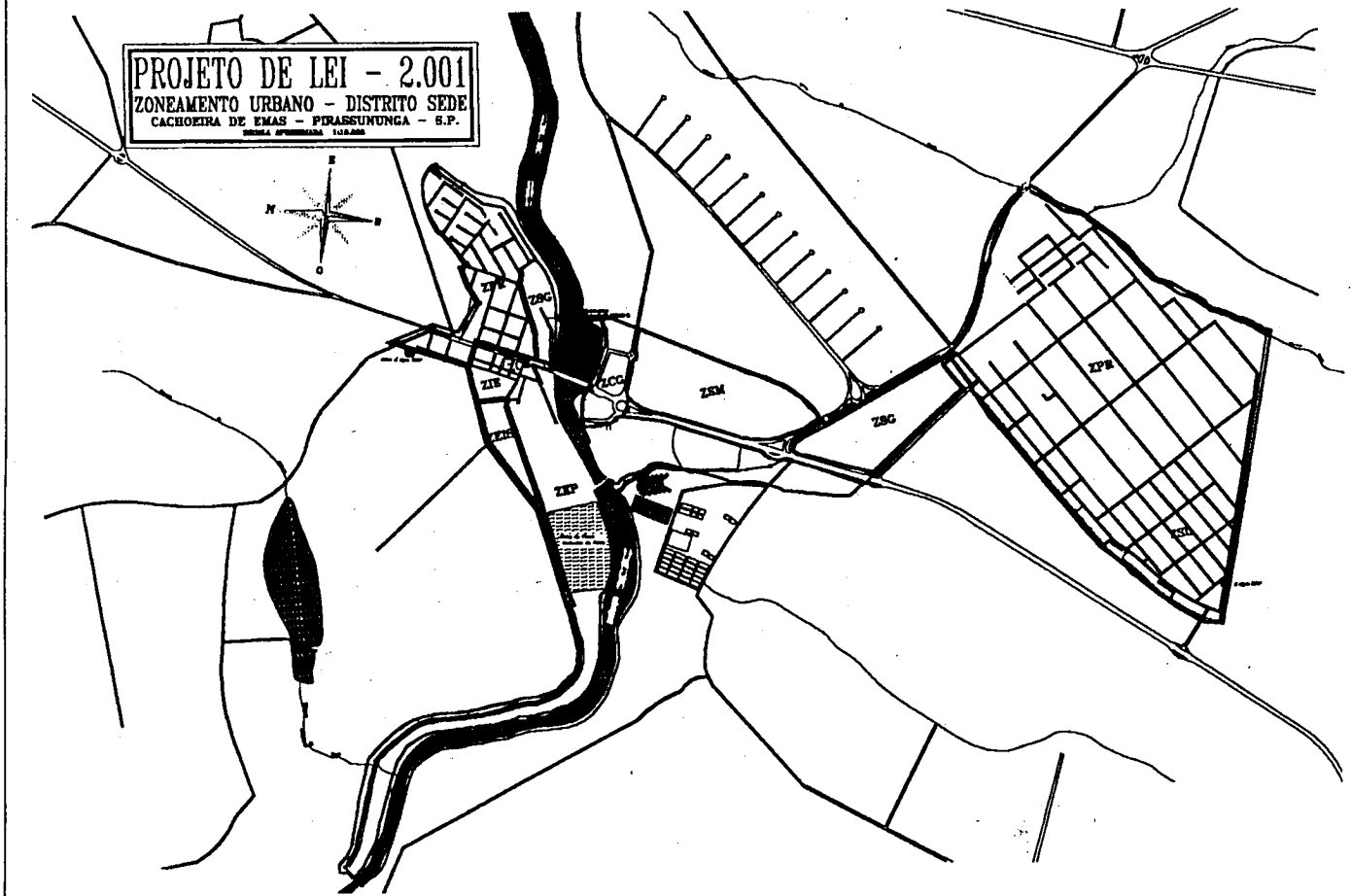
**PROJETO DE LEI - 2.001**  
**ZONEAMENTO URBANO - DISTRITO SEDE**  
**PIRASSUNUNGA - SP**



LEGENDA

— CORREDOR DE COMERCIO E SERVIÇOS  
CCS

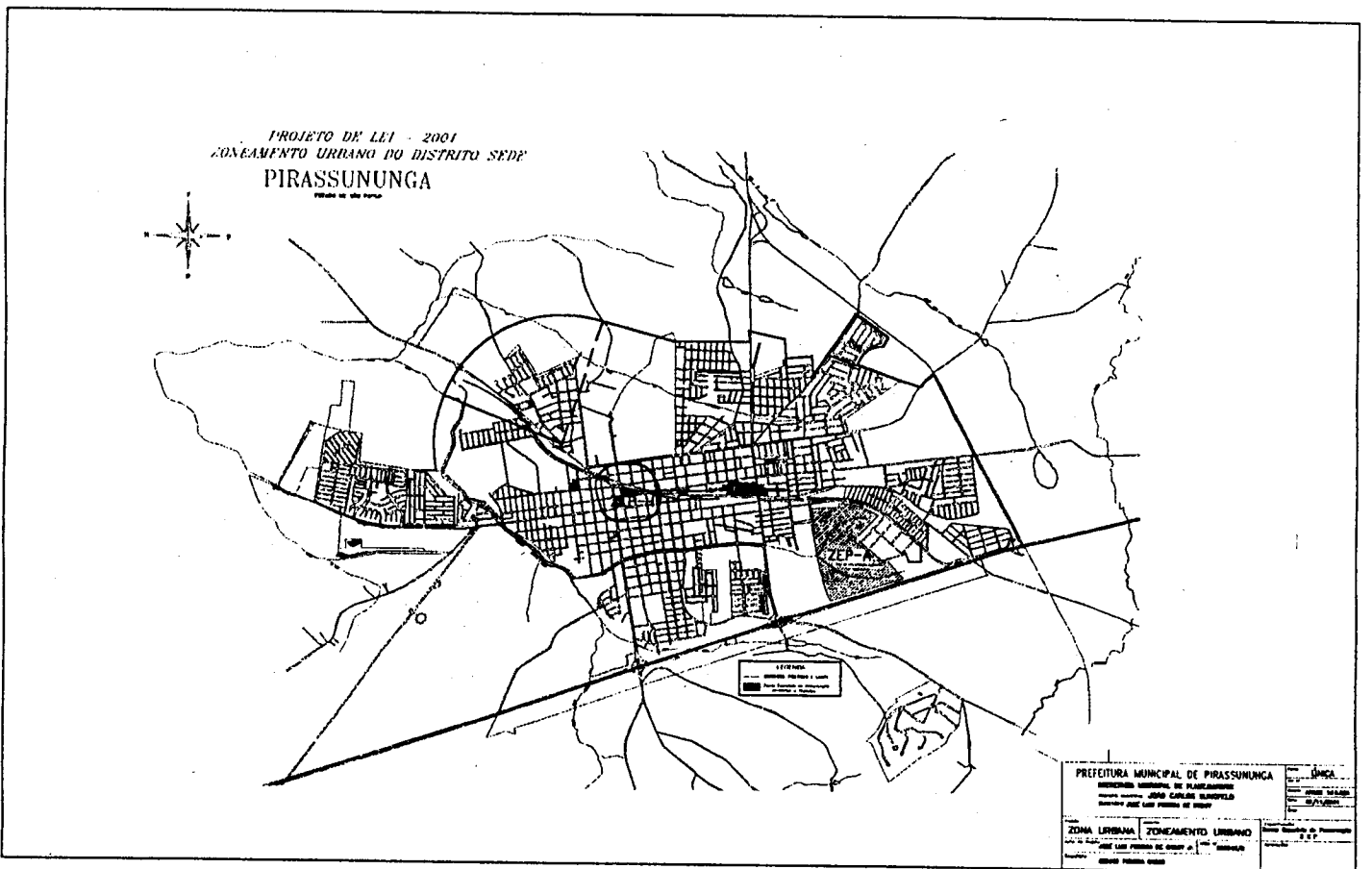
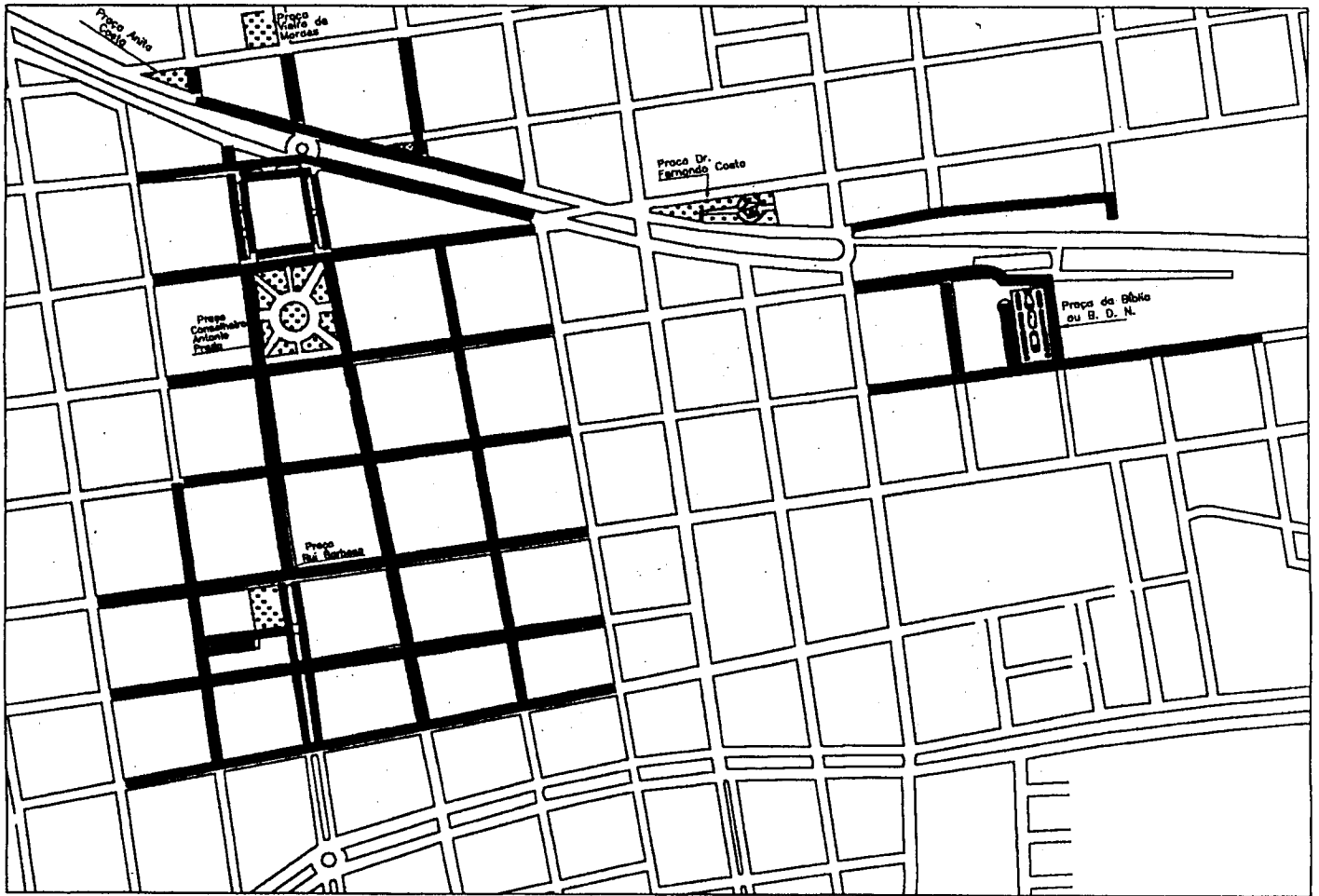
**PROJETO DE LEI - 2.001**  
**ZONEAMENTO URBANO - DISTRITO SEDE**  
**CACHOEIRA DE EMAS - PIRASSUNUNGA - S.P.**  
ESCALA APROXIMADA 1:10.000





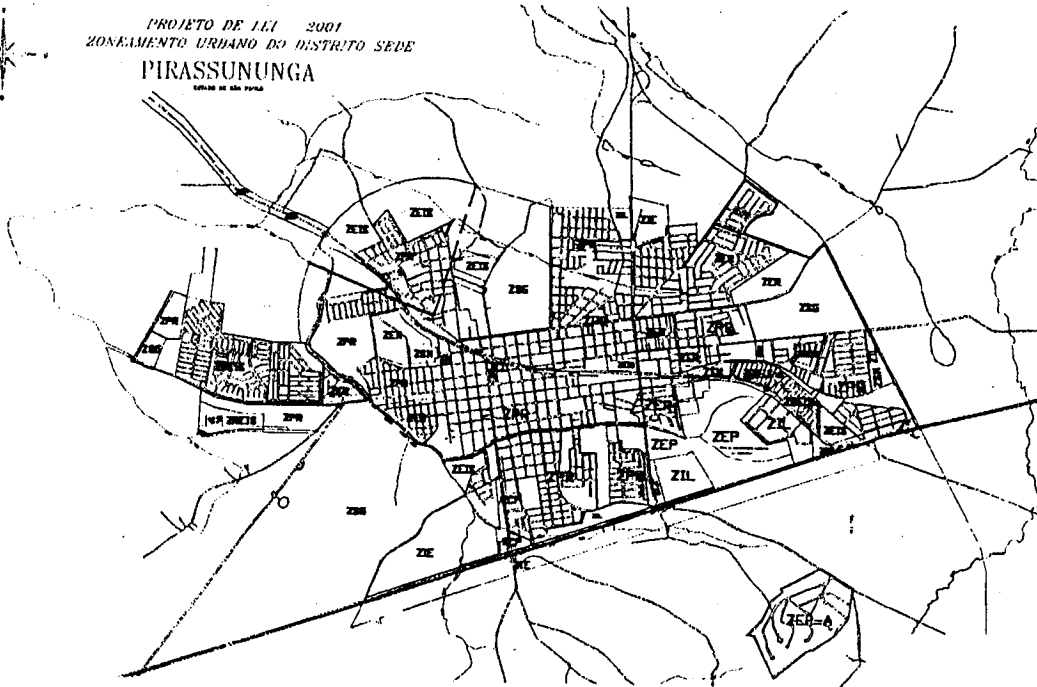


47





PROJETO DE LEI 2001  
ZONAMENTO URBANO DO DISTRITO SEDE  
PIRASSUNUNGA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA		DATA: 20/11/2001
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO		PROJETO Nº: 2001/0001
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS		
ZONA URBANA	ZONAMENTO URBANO	

Em atenção ao § 2º do artigo 31 da Lei Orgânica do Município de Pirassununga, publico o Projeto de Lei Complementar nº 7/2001, de autoria do vereador Alessandro Pedro Marangoni.

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7/2001**

"Altera dispositivo da Lei Complementar nº 8/93 (Código de Obras do Município de Pirassununga)".

A Câmara Municipal aprova e o Prefeito Municipal de Pirassununga sanciona e promulga a seguinte lei complementar:

Art. 1º O "caput" do art. 130, da Lei Complementar nº 8, de 1º de setembro de 1993, modificado pela Lei Complementar nº 30, de 30 de junho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação, mantidos seus incisos, parágrafo único e letras:

"Art. 130 A construção de posto de gasolina será autorizada pelo Setor de Obras em função das seguintes peculiaridades": (NR)

Art. 2º Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirassununga, 14 de novembro de 2001  
Alessandro Pedro Marangoni  
Vereador

Justificativa

Senhores Vereadores,

A proposta legislativa ora apresentada visa suprimir a expressão "lavagem de veículos" do caput do artigo 130, porque as disposições contidas nos incisos I, II, foram construídas, com a finalidade de proteger os municípios, de eventual risco, da exploração de postos de gasolina, que trabalham com produtos inflamáveis.

Não é o que ocorre com serviços de lavagem de veículos, uma vez que não existem riscos potenciais à população e podem ser explo-

rados livremente, observados logicamente as normas de construção civil e Código de Obras.

Dessa forma, propositura, se aprovada, não exigirá que locais de lavagem de veículos tenham distância obrigatória entre si ou de postos de gasolina.

Pirassununga, 14 de novembro de 2001  
Alessandro Pedro Marangoni  
Vereador

Em atenção ao § 2º, do artigo 31, da Lei Orgânica do Município de Pirassununga, publico o Projeto de Lei Complementar nº 8/2001, de autoria do Executivo Municipal.

Pirassununga, 28 de novembro de 2001  
Cristina Aparecida Batista  
Presidente

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8/2001**

"Institui o novo Perímetro Urbano do Distrito Sede do Município de Pirassununga e dá outras providências".

A Câmara Municipal aprova e o Prefeito Municipal de Pirassununga sanciona e promulga a seguinte lei complementar:

Art. 1º O Perímetro Urbano do Distrito Sede do Município de Pirassununga passa a obedecer a seguinte delimitação: "parte do marco "0", localizado no cruzamento da SP 225 com a SP 330, à margem esquerda desta, seguindo pela via Anhangüera, no sentido Norte e percorrendo a distância de 500 metros, até encontrar o marco "1"; daí deflete à esquerda, em ângulo de 90 graus, percorrendo a distância de 200 metros, até encontrar o marco "2"; daí deflete à direita, mantendo essa distância da via Anhangüera, e percorrendo a distância de 5.683,40 metros, encontra o marco "3", junto à divisa de propriedades ali existentes; daí deflete à esquerda com a distância de 184 metros, pela divisa das propriedades ali existentes, até en-

contrar o marco "4"; daí deflete à direita pela divisa das propriedades ali existentes, até encontrar o marco "5" situada a 200,00 metros da rodovia SP 330; daí deflete à esquerda acompanhando a distância de 200 metros da referida rodovia, até encontrar o marco "6", situado na divisa da estrada municipal PNG 070, em sua margem direita, sentido bairro cidade; daí deflete à direita pela referida estrada municipal, até encontrar o marco "7", no cruzamento com a rodovia SP 330; daí acompanhando a estrada municipal PNG 070, encontra o marco "8", no cruzamento com o córrego Laranja Azeda; daí deflete à esquerda, acompanhando o curso do referido córrego pela sua margem direita, até encontrar o marco "9", no cruzamento da rua Duque de Caxias; daí deflete à esquerda, seguindo pela referida rua, até encontrar o marco "10", junto à margem esquerda da estrada municipal PNG 153, sentido cidade bairro; daí deflete à esquerda, acompanhando a referida estrada, com a distância de 349,40 metros, até encontrar o marco "11"; daí deflete à direita, na divisa das propriedades ali existentes, na distância de 1.279,17 metros, até encontrar o marco "12"; daí deflete à direita, pela divisa das propriedades ali existentes com distância de 498,03 metros, até encontrar o marco "13", onde encontra com a rodovia SP 328, em frente à Rua Higino Baladore do Jd. das Laranjeiras, margem esquerda da referida rodovia, sentido Pirassununga Porto Ferreira; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda da referida rodovia, até a divisa final do Jd. das Laranjeiras; daí com a distância de 469,68 metros encontra o marco "14"; daí, deflete a direita, pela divisa das propriedades ali existentes, com a distância de 787,90 metros, até encontrar o marco "15"; daí deflete à direita pela divisa das propriedades ali existente com distância de 175,35 metros, até encontrar o marco "16" situado na divisa do Jd. das Laranjeiras; daí, deflete à esquerda pela divisa das propriedades ali existentes, com a distância de 248,10 metros, onde encontra com o marco "17". Daí,