



ESTADO DE SÃO PAULO

Lei n. **776**

(6 de julho de 1972)

Dispõe : Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caieiras e as outras providências.

FAÇO SABER que a Câmara do Município de Caieiras aprova, e eu NELSON MANZANARES, na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

C A P Í T U L O I

OBJETIVOS BÁSICOS E PARCELAMENTO DO SOLO PARA USOS URBANOS

Art. 1º - Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caieiras, para ordenar e disciplinar o seu desenvolvimento físico, econômico, social e administrativo, de forma a proporcionar o bem-estar da comunidade, orientar e desenvolver o desenvolvimento urbano, ampliar, elevar os padrões de serviços municipais e aperfeiçoar a legislação relativa ao controle do desenvolvimento urbano.

Art. 2º - Esta lei estabelece as normas orientadoras e disciplinadoras pertinentes ao planejamento físico-territorial, econômico, social e administrativo do Município de Caieiras.

Art. 3º - Nenhuma obra ou serviço público ou particular poderá ser executada em desconformidade com as prescrições desta lei.

-(continua)-

Seção I - Disposições preliminares

- Art. 4º - Qualquer espécie de modificação nas dimensões ou confrontações de imóveis na zona urbana e na zona de expansão urbana do Município de Caieiras, tais como os arruamentos, loteamentos, desmembramentos e remembramentos, é regulada pelas disposições desta lei.
- Art. 5º - As modificações de que trata o artigo anterior só poderão ser executadas depois de aprovado pela Prefeitura o respectivo projeto.
- Art. 6º - Considera-se zona urbana aquela fixada por lei municipal, de acordo com a legislação pertinente.
- § Único - Consideram-se de edificação contínua as quadras em que a área coberta por edificações seja igual ou superior a cinco por cento.
- Art. 7º - Considera-se zona de expansão urbana, na forma do § 3º do Art. 1º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, a parcela de território, além da zona urbana propriamente dita, destinada a ocupação por edificações contínuas nos próximos dez anos, na qual será considerada prioritária a instalação de serviços urbanos.
- § Único - Compete ao Poder Executivo, a cada dois anos, fixar os limites da zona de expansão urbana.
- Art. 8º - Considera-se parcelamento do solo o conjunto de processos de arruamento, loteamento e qualquer espécie de modificação nas dimensões ou confrontações de lotes.
- Art. 9º - Considera-se arruamento a delimitação e abertura de qualquer logradouro público destinado a circulação e transportes.
- Art. 10º - Considera-se loteamento a divisão de parcelas do so

lo em lotes, destinados a usos específicos e legalmente definidos e delimitados.

- Art. 11º - Qualquer lote deverá, necessariamente, ter pelo menos uma de suas divisas coincidente com o alinhamento de logradouro público.
- Art. 12º - Considera-se desmembramento a divisão de um lote em partes, a fim de formarem: a) novos lotes; b) áreas a serem incorporadas a lotes já existentes ou a terrenos adjacentes, respeitadas as normas desta lei.
- Art. 13º - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes ou partes de lote para formarem apenas um imóvel, respeitadas as normas desta lei.
- Art. 14º - Em todo parcelamento do solo deverá ser provida conexão adequada com os sistemas de circulação dos terrenos adjacentes.
- Art. 15º - O parcelamento do solo deverá ser feito de forma a se adequar à estrutura urbana global e às condições topográficas e geológicas locais.
- Art. 16º - Não será permitido o loteamento em locais que:
- a) estejam sujeitos a inundações;
 - b) estejam cobertos por materiais nocivos à saúde;
 - c) tenham sido declarados de utilidade pública;
 - d) constituam afastamentos, recuos, áreas de servidão e outras assim definidas pela regulamentação das edificações.
- Art. 17º - Não será permitido o arruamento, formando quadras - de área inferior a 40.000 m², nos locais de declividades superiores a 30%.
- Art. 18º - Por ocasião de todo e qualquer parcelamento do solo poderá ser exigida a reserva de áreas para circula

ção e para equipamentos e serviços públicos, que passarão a ser bens públicos, não podendo, em nenhuma hipótese, ter sua finalidade desvirtuada.

Art. 199 - Em todo parcelamento do solo que implique em arruamento e loteamento, as áreas exigíveis para uso público, sem ônus para a prefeitura, são:

- a) para circulação e transporte: 20% no mínimo, da área total a ser parcelada;
- b) para outros equipamentos ou serviços públicos: 15% da área total a ser parcelada ou 50 m² por lote, prevalecendo a maior área.

Art. 209 - Nos remembramentos ou desmembramentos de lotes pertencentes a terrenos que já foram arruados, conforme projeto aprovado pela Prefeitura, será dispensada a reserva de novas áreas para circulação e equipamentos públicos, desde que:

- a) a área de cada lote resultante esteja em conformidade com o estabelecido por esta lei, no capítulo relativo ao zoneamento de uso, para a zona em que se encontra o loteamento.

Art. 219 - Toda a rua, avenida, praça etc. terá seu plano geral de alinhamento regulando a largura, a direção e o nivelamento respectivo.

§ Único - Quando fôr reconhecida a necessidade de regularização ou de alargamento de uma via pública, que importe em avanço ou recuo, a autoridade competente levantará o novo plano de alinhamento, e, de acordo com ele, depois de aprovado, serão estabelecidos os alinhamentos.

Art. 229 - As ruas, avenidas, praças, etc., deverão ser alinhadas e niveladas e determinados os alinhamentos e nivelamentos por meio de marcos e estacas.

§ 19 - Os marcos constarão de uma haste de ferro de secção

circular revestida de um bloco de concreto de vinte por vinte e por cinquenta centímetros e serão colocados nos alinhamentos e nos pontos em que haja mudança de direção; os marcos de nivelamentos serão colocados nos eixos das ruas, nos pontos de mudança de declividade.

- § 2º - As estacas serão de ferro ou de madeira de boa qualidade, de dimensões práticas e colocadas de vinte em vinte metros em toda a extensão e nos dois alinhamentos das novas vias públicas.
- § 3º - A extremidade superior dos marcos ficará rasante ao terreno após a execução do devido movimento de terra.
- § 4º - Quando, por qualquer circunstância, os marcos não puderem assentar sobre o terreno, serão eles amarrados topograficamente em posição e altitude a pontos fixos de referência.

Secção II - Do Sistema Viário

Art. 23º - O sistema viário compreende:

- a) vias expressas;
- b) vias industriais;
- c) vias principais;
- d) vias residenciais mínimas;
- e) vias de pedestres.

Art. 24º - As vias, cujo projeto e execução ficam a cargo do aruador, devem obedecer às características e medidas indicadas no Quadro nº 1, que acompanha esta lei como parte integrante.

Art. 25º - Os proprietários das vias privadas de comunicação, - abertas sem licença da Prefeitura, ficam sujeitos às seguintes medidas:

- a) a conservar seu solo sempre em bom estado de limpeza e de franco tráfego;
- b) a executar e conservar, desde logo, as obras de sarjeteamento, bueiros, canalizações completas para o escoamento fácil e regular das águas pluviais;
- c) a construir os passeios necessários ao resguardo dos pedestres contra o trânsito motorizado, de largura determinada pela Prefeitura;
- d) a calçá-las à sua custa, em toda a extensão, logo e com o mesmo tipo de calçamento que a Prefeitura executar na via que lhe dá acesso. Se a salubridade pública o requerer, poderá a Prefeitura obrigar o calçamento a qualquer tempo, antes da providência acima referida;
- e) a mantê-la suficientemente iluminada, conforme o tipo da via pública pela qual tem acesso;
- f) a remover, diariamente, depositando na via pública mais próxima, na forma dos regulamentos respectivos, os detritos da limpeza e o lixo das habitações marginais;
- g) a fechar, com muros, quaisquer terrenos com acesso a essas vias particulares, e destinadas a construções;
- h) a adotar disposições que permitam a livre circulação dos veículos, sob pena de ser a sua entrada aí interdita por dispositivos adequados, no ponto de interseção com a via pública, a juízo da autoridade competente;
- i) a construir, nos extremos, fechos ou portões de ferro adequados.

§ Único - As vias de comunicação, que não atenderem às prescrições deste artigo, serão interditas à circulação - de dia e de noite e fechadas com muros, como os terrenos em aberto.

Art. 269 - Em terrenos excessivamente acidentados, a juízo da Prefeitura é permitida a abertura de vielas destinadas ao trânsito de pedestres ou ao escoamento de águas, ou às duas finalidades, concomitantemente, com

declividade superior a 17%. Essas vielas terão a largura mínima de 5 metros e conterão os dispositivos adequados, a juízo da Prefeitura, para vencer os desníveis com conforto e segurança.

§ Único - Em nenhuma hipótese essas vielas poderão constituir o único acesso a um ou mais lotes.

Seção III - Dos Lotes

Art. 279 - Os lotes deverão ter frente mínima em função da zona a que pertencem, conforme o quadro anexo nº 5, que é parte integrante desta lei.

Art. 289 - Sob pena de não serem aceitos e reconhecidos, e não serem aprovadas quaisquer construções, deverão os lotes possuir as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei, no capítulo relativo a zoneamento do uso.

§ Único - Toda vez que se proceder a remembramento de lotes e posterior desmembramento em decorrência da construção de edificações geminadas ou em série, cada lote resultante deverá obedecer às condições estabelecidas no quadro nº 5 da presente lei.

CAPÍTULO II

ZONEAMENTO DE USO

Seção I - Disposições Gerais

Art. 299 - O zoneamento regula a localização das atividades no território do município e a forma como as construções

ocupam os lotes.

Art. 309 - Para aplicação desta lei, o território do Município é subdividido em zonas, com localização e limite de terminados em plantas oficiais. Em cada zona algumas formas de uso dos terrenos serão permitidas, e outras proibidas.

Art. 319 - Para fins desta lei considera-se:

- I) Nível do solo: o plano horizontal que passa pela cota média entre as cotas máximas e mínimas da frente do lote, medidas no alinhamento do logradouro que lhe dá acesso.
- II) Área construída: a soma das áreas de pisos cobertos, em todos os pavimentos de uma edificação. Fazem parte da área construída as áreas ocupadas por paredes e locais de serviço não destinadas à permanência de pessoas, exceto quando localizadas a mais de 1,50 m. abaixo do nível do solo.

Seção II - Categorias de Usos

Art. 329 - São estabelecidas as categorias de uso descritas no quadro abaixo:

QUADRO Nº 2

CLASSIFICAÇÃO DE USOS (ARTIGO 29)

N O M E	ESTABELECIMENTOS COMPREENDIDOS
1 - Residência	Residência permanente, de qualquer tipo Asilos, orfanatos e similares

QUADRO Nº 2

(continuação)

N O M E	ESTABELECIMENTOS COMPREENDIDOS
2 - Comércio e Serviços, classe 2	-Feiras e mercados -Supermercados -Bares, boates e outros estabelecimentos de diversões que fiquem abertos à noite -Postos de abastecimento de veículos -Cinemas, teatros -Sédes de repartições da administração Pública -Bancos
3 - Comércio e Serviços, classe 3	-Comércio atacadista -Oficinas de manutenção e reparo de veículos -Garagens de ônibus -Estação rodoviária -Estabelecimentos de comércio de: -imóveis -veículos -peças para veículos -materiais de construção
4 - Comércio e Serviços, classe 1	-Lojas, escritórios e outros estabelecimentos de comércio e serviços não citados nas categorias "classe 1" e "classe 3"
5 - Recreação e Turismo	-Clubes de campo -Clubes esportivos -Hotéis de turismo -Parques de diversões -Chácaras e sítios -Viveiros de plantas

QUADRO Nº 2

(continuação)

N O M E	ESTABELECIMENTOS COMPREENDIDOS
5 - Recreação e Turismo (cont.)	-Restaurantes -Casas de saúde para permanência prolongada de pacientes
6 - Indústrias - classe 1	-Estabelecimentos industriais que obedecem às seguintes condições: -ter área de terreno menor de 800 m² -ter área construída menor de 400 m² -pertencer aos seguintes ramos de produção: -vestuário; calçado; artefatos de tecido -produtos de padaria, confeitaria, massas alimentícias, biscoitos. -artefatos de madeira, vime e similares -editorial e gráfica
7 - Industrias - classe 3	-Estabelecimentos industriais pertencentes aos seguintes ramos de produção -Minerais não metálicos: -Fabricação de cal -Fabricação de cimento -Metalúrgica: -Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos -Metalurgia dos metais não ferrosos -Forjaria e fundição de produtos siderúrgicos de metalúrgicos -Papel e papelão: -Fabricação de celulose e de pasta mecânica -Fabricação de papel e papelão

QUADRO Nº 2

(continuação)

N O M E	ESTABELECIMENTOS COMPREENDIDOS
7 - Indústrias - classe 3 (cont.)	-Borracha: -Beneficiamento de borracha -Química: -Produção de elementos químicos e fabricação de produtos químicos inorgânicos e orgânicos -Fabricação de matérias plásticas básicas e de fios artificiais -Fabricação de pólvora e explosivos (inclusive fósforos de segurança e fogos de artifícios) -Produção de óleos brutos de essências vegetais e de matérias graxas animais (exclusive refinação de produtos alimentícios) -Fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e solventes -Fabricação de produtos derivados da destilação do petróleo -Fabricação de produtos derivados da destilação de carvão de pedra (inclusive gás) e da destilação da madeira -Fabricação de produtos químicos diversos: adubos, fertilizantes e outros -Produtos alimentícios: -abate de animais e preparação de conservas de carne e banha de porco
8 - Indústrias - classe 2	-Todos os estabelecimentos não citados nas categorias "classe 1" e "classe 3"

Art. 33º - O território do Município é subdividido em zonas de uso, com a denominação e identificação abreviada que constam do quadro abaixo:

QUADRO Nº 3 (Art. 30)

ZONAS DE USO

DENOMINAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO ABREVIADA
Zona de sítios	ZS
Zona residencial de densidade baixa	ZR 1
Zona residencial de densidade média-baixa	ZR 2
Zona residencial de densidade média	ZR 3
Zona Comercial	ZC
Zona de recreação	ZV
Zona Industrial	ZI
Zona para conjuntos residenciais	ZCR
Zona de renovação urbana	ZRU

Art. 34º - A representação dos limites de todas as zonas constam das Plantas Oficiais de Zoneamento de Uso, cujos elementos de identificação são os mapas nº 14 e nº 12 do Plano Diretor.

§ 1º - As Plantas Oficiais de Zoneamento de Uso serão sempre adotadas como referência e passam a fazer parte integrante desta lei.

§ 2º - Qualquer modificação dos limites, da denominação ou identificação das zonas só se tornará efetiva depois de aprovada por lei.

Art. 35º - Quando os limites de zonas de uso estiverem representados nas Plantas Oficiais de Zoneamento de Uso como passando ao longo de vias, ferrovias e cursos d'água, serão considerados coincidentes com o eixo longitudinal das faixas privativas dos referidos elementos; - quando os limites estiverem representados como seguindo curvas de nível ou divisas de imóveis, serão considerados coincidentes com estas.

§ Único - No caso de haver dúvidas quanto à delimitação de zonas ou à precisão de representação gráfica de acidentes naturais ou artificiais nas Plantas Oficiais de Zoneamento de Uso, caberá ao Executivo defini-los por decreto.

Art. 36º - De acordo com a zona de uso em que se situa, o uso de um lote ou de uma edificação será classificado como:

- a) conforme;
- b) não conforme.

§ Único - Considera-se:

- a) conforme, em qualquer zona, o uso que, adequando-se totalmente às características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido e incentivado;
- b) não conforme, em qualquer zona, o uso que sendo totalmente inadequado em relação às características estabelecidas para essa zona, não possa nela se instalar.

Art. 37º - A determinação dos usos conformes e não conformes, em cada uma das zonas de uso, é estabelecida pelo quadro nº 4, que faz parte integrante deste artigo.

§ Único - Em todas as zonas em que o uso residencial é permiti

do, poderão ser edificadas casas geminadas e edifícios de apartamentos, desde que em conformidade com as normas indicadas no quadro nº 5 (artigo nº 35).

Art. 389 - As dimensões dos lotes e as relações entre lotes e construções estão expressas no quadro nº 5, que faz parte integrante deste artigo,

Art. 399 - Em nenhuma hipótese, os lotes ou partes de lotes poderão ter as suas áreas, forma ou tipo de ocupação modificados, de maneira a se tornarem não conformes às exigências da lei.

Art. 409 - Os lotes que, na data da publicação desta lei, tiverem dimensões inferiores às mínimas permitidas para a zona em que se localizarem, poderão ser construídos, mas não poderão ser subdivididos.

Art. 419 - O uso de área não edificada, que se torne não conforme por força das disposições constantes desta lei poderá ser mantido desde que não se estenda a área maior.

§ 1º - O usuário da área não edificada em questão terá 180 dias de prazo para cessar o uso não conforme, caso haja expressa manifestação de pelo menos dez usuários vizinhos, demonstrando sofrerem prejuízos ou incômodos dele decorrentes.

§ 2º - No caso de interrupção, por qualquer motivo, do uso não conforme, pelo período de trinta dias contínuos, ou mais, o uso posterior à interrupção deverá se subordinar às normas desta lei.

Art. 429 - O uso de construção, que se torne não conforme por força das disposições desta lei, poderá ser mantido, desde que:

a) a construção não seja aumentada, reconstruída ou estruturalmente modificada, a não ser para se

QUADRO Nº 4 (Art. 34)

(continuação)

Z O N A		USOS PERMITIDOS (1)	USOS PROIBIDOS (1)
Zona comercial	ZC	Residência, mas só nos pavimen tos acima do térreo Comércio e serviços, classe 1, 2 e 3 Indústrias, classe 1	Recreação e Turismo Indústrias classe 2 e 3
Zona de recreação	ZV	Recreação e turismo Comércio e serviços, classe 1 e 2	Residência Comércio e Serviços, classe 3 Indústrias, classe 1, 2 e 3
Zona industrial	ZI	Indústria, classe 1, 2 e 3 Comércio, classe 3	Residência, exceto zeladores - dos estabelecimentos industri ais Comércio e serviços, classe 1 e 2, exceto escritórios das - indústrias Recreação e Turismo, exceto - restaurantes das indústrias

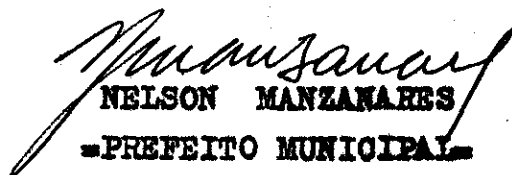
(1) Ver o quadro nº 2, pertencente ao artigo 29

PADRÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO												
			UNIDADE DE MEDIDA	Z O N A S (ver mapa de zoneamento)								
				ZS	ZR1	ZR2	ZR3	ZC	ZV	ZI	ZCR	ZRU
a mínima das quadras			m ²	40.000	20.000	-	-	-	-	-	-	-
a mínima dos lotes			m ²	8.000	2.000	250	200	300	2.000	600	600	
nte mínima dos lotes			m	40	20	10	6	10	20	20	20	-
a máxima que pode ser coberta por construções			% da área de lote	5%	10%	25%	50%	80%	3%	80%	35%	-
a máxima que pode ser construída (soma dos pavimentos)			% da área de lote	5%	15%	80%	100%	250%	30%	80%	100%	100%
tâncias imas entre onstrução s divisas lote	até o 1º pavimento	Frente	m	10,0	5,5	5,5	5,5	-	10,0	-	5,0	9,0
		Lados	m	10,0	5,0	2,0	-	-	10,0	-	5,0	-
		Fundo	m	10,0	5,0	2,0	-	-	10,0	-	5,0	-
	acima do 1º pavimento	Frente	m	10,0	5,5	5,5	5,5	5,0	10,0	-	5,0	9,0
		Lados	m	10,0	5,0	2,0	3,0	3,0	10,0	-	5,0	-
		Fundo	m	10,0	5,0	2,0	3,0	3,0	10,0	-	5,0	-

- construção de duas ou mais residências agrupadas, formando um conjunto arquitetônico único.
- Neste caso, a área máxima que pode ser coberta / por construções passará a 15% da soma das áreas / dos lotes, e a área máxima que pode ser construída, a 20%, respectivamente.

Art. 46 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Caieiras, em 6 de julho de 1972.-


NELSON MANZANARES
-PREFEITO MUNICIPAL-

Publicada na Secretaria da Prefeitura nesta mesma data.


DERCIO PASIN
-RESP. PELO EXP. DA SECRETARIA-