

# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS



Projeto de Lei Complementar nº 6/2024.

“Dispõe sobre Alteração do Zoneamento de áreas para adequação gráfica constante na Lei Complementar Municipal nº 193/2019 e dá outras providências.”



# PREFEITURA DE PIRAPORA DO BOM JESUS

Estado de São Paulo

## MENSAGEM N.º /2024

Prezado Senhor Presidente e

Senhores Vereadores:

Encaminho à consideração de Vossas Senhorias o incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR** que Altera o Zoneamento de áreas para adequação gráfica constante na Lei Complementar Municipal nº 193/2019, na certeza de que Vossas Senhorias dispensarão a máxima atenção ao que ora encaminho, aproveito a oportunidade para apresentar cordiais saudações.

O presente projeto de lei pretende proporcionar a expansão mobiliária no município para fomento e atração de investidores e eventuais interessados que futuramente queiram e possam investir na nossa cidade com o fito de emplementar mudanças na lei de zoneamento do município e conseqüentemente a melhora na arrecadação e o bom uso do erário público municipal.

Requer desta Casa Legislativa, seja o presente projeto analisado e votado para finalmente ser aprovado **EM REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**, fundamentado na natureza jurídica do projeto e nas circunstâncias fáticas de seu alcance.

Aproveitamos o ensejo para reiterar nossos melhores protestos da mais alta estima e elevada consideração, desejando a Vossas Excelências, muito sucesso consecução do seu mister no Legislativo Municipal.

Pirapora do Bom Jesus, 9 de setembro de 2.024.

~~\_\_\_\_\_~~  
**DANY WILIAN FLORESTI**

**Prefeito Municipal**

Pirapora Municipal de Pirapora do Bom Jesus

Protocolo 192 1 24

Data: 12 1 09 1 24

Ass: LUIZ CARLOS



# PREFEITURA DE PIRAPORA DO BOM JESUS

Estado de São Paulo

(MINUTA)

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE 2024.

**“Dispõe sobre alteração do Zoneamento de áreas para adequação gráfica constante na Lei Complementar nº 193/2019 e dá outras providências”**

**DANY WILIAN FLORESTI**, Prefeito do Município de Pirapora do Bom Jesus, usando de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**Art.1º**- Fica alterado zoneamento de áreas, conforme planta oficial para adequação urbanística de uso, como segue:

I- As áreas objeto desta alteração estão redefinidas em planta oficial para correção de alinhamento e função.

II- As áreas dispostas em planta oficial mantém zoneamento descrito anteriormente na Lei Complementar Municipal nº 193/2019.

III- A Taxa de ocupação para o Zoneamento denominado ZRAD será corrigida para 70% para conformidade das áreas em relação aos recuos.

**Art.2º**- Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Pirapora do Bom Jesus, setembro de 2.024.

**DANY WILIAN FLORESTI**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Publicado por afixação no quadro de avisos do Paço Municipal de Pirapora do Bom Jesus, nos termos do art. 74 da LOM-PBJ e art. 1º da Lei Municipal nº 380/94 e no DOM de Pirapora do Bom Jesus, conforme Lei Municipal nº 1.270, de 30 de junho de 2023.



**Prefeitura Municipal de Pirapora do Bom Jesus**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Cidade dos Romeiros

**LEI COMPLEMENTAR N.º 193, DE 03 DE DEZEMBRO DE 2019**

“Revoga a Lei Complementar 161/2014 e estabelece normas sobre zoneamento e sobre o uso e ocupação do solo urbano do Município de Pirapora do Bom Jesus e dá outras providências.”

**GERGORIO RODRIGUES PONTES MAGLIO**, Prefeito do Município de Pirapora do Bom Jesus, usando de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**CAPITULO I**  
**DOS OBJETIVOS**

**Artigo 1º** - Esta lei estabelece normas sobre zoneamento e sobre o uso e ocupação do solo urbano do Município de Pirapora do Bom Jesus e tem por objetivo:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- II. Assegurar a distribuição de atividades e da população no território do Município, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo;
- III. Assegurar a reserva, em localização adequada, de espaços necessários ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;
- IV. Preservar as características naturais e as espontâneas desenvolvidas, de diversas áreas do município.

**CONFERE**  
**COM O ORIGINAL**

09 / 12 / 19  
João Marcos Vieira da Silva Jr.  
Ass. Exec. de Gabinete  
CAM/SP 205.189



# Prefeitura Municipal de Pirapora do Bom Jesus

ESTADO DE SÃO PAULO

Cidade dos Romeiros

## CAPÍTULO II

### DAS ZONAS DE USO

**Artigo 2º.** - Para fins desta lei, fica o território do município de Pirapora do Bom Jesus dividido em zonas em conformidade com a predominância do uso, a saber:

I- ZRBD: Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Baixa Densidade;

II- ZRAD: Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Alta Densidade;

III- ZUD: Zona de Uso Diversificado;

IV- ZUD I : Zona de Uso Diversificado I;

V- ZUD I I : Zona de Uso Diversificado II;

VI- ZEM: Zona de Exploração Mineral;

VII- ZPA: Zona de Proteção Ambiental;

VIII- ZEU: Zona de Expansão Urbana;

IX- ZUI: Zona de Uso Predominantemente Industrial;

X- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e



XI- Zona residencial e diversificada Central – ZRC.

**Artigo 3º** – Para cada zona constante do artigo 2º, a tabela constante do anexo desta Lei estabelece o seguinte:

- I – Os usos permitidos;
- II – a área e frente mínima dos lotes;
- III – o Índice de Aproveitamento (IA), assim considerando o quociente entre a soma da área construída de todos os pavimentos com a área total do terreno;
- IV – Taxa de Ocupação (TO), considerada em percentual, é o quociente entre a área ocupada pela obra com a área total do terreno;
- V – os recuos de frente, das laterais e de fundo;
- VI – outros elementos considerados de relevância para o uso adequado do solo.

**Parágrafo Único:** No cálculo do Índice de Aproveitamento do lote não serão computados:

- I – Os abrigos de veículos e
- II – As edículas.

### **CAPÍTULO I**

### **DAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE**

### **SEÇÃO I - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL, DE BAIXA DENSIDADE – ZRBD.**

**Artigo 4º** – Fica considerado Zona de Uso predominantemente Residencial, de Baixa Densidade, áreas delimitadas em planta anexa.

**CONFERE**  
**COM O ORIGINAL**  
09/12/2027  
João Bosco Vieira da Silva Jr.  
Exec. de Assessoria  
B.139



**Artigo 5º** – Zona de uso residencial de baixa densidade, onde permite uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial.

**Parágrafo Único:** Nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via pública de menor importância poderá ser reduzida até o mínimo de 6 m (seis metros), obedecido sempre a taxa de ocupação máxima de 30%.

**Artigo 6º** – Somente serão admitidos, nas ZRBD, construções com o máximo de 2 (dois) pavimentos a partir do nível médio da guia.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE**

#### **SEÇÃO II – ZONA DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, DE MEDIA DENSIDADE – ZRMD**

**Artigo 7º** – Ficam consideradas Zonas de Uso Predominantemente Residencial, de Media Densidade as áreas delimitadas em planta anexa.

**Artigo 8º** – Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, onde permite diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial

**Artigo 9º** – Somente serão admitidas nas ZRMD, construções unifamiliares com o máximo de 02 (dois) pavimentos a partir do nível da guia.

#### **SEÇÃO II – ZONA DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, DE MEDIA DENSIDADE – ZRMD 1**

**Artigo 10º** – Ficam consideradas Zonas de Uso Predominantemente Residencial, de Media Densidade 1, as áreas delimitadas em planta anexa, que diferem da categoria anterior pelas características urbanísticas permitidas.

**Artigo 11º** – Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, onde permite diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso



**ORIGINAL**  
Mão Branca Vieira da Silva  
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

residencial

**Parágrafo Único:** Nos lotes de esquina, o recuo correspondente à via de menor importância poderá ser reduzido até o mínimo de 4m(quatro metros), obedecido, sempre, a taxa de ocupação máxima de 50%.

**Artigo 12º** – Somente serão admitidas nas ZRMD, construções unifamiliares com o máximo de 02 (dois) pavimentos a partir do nível da guia.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE**

#### **SEÇÃO III - ZONA DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, DE ALTA DENSIDADE – ZRAD**

**Artigo 13º** – Ficam consideradas Zonas de Uso Predominantemente Residencial, de alta Densidade as áreas delimitadas em planta anexa. Esta categoria urbanística prevê loteamentos com maior adensamento, fora dos limites do centro histórico e compreendendo áreas já com ocupação com as características de adensamento proposto à listagem de atividades permitidas que encontram-se em anexo .

**Parágrafo 1º:** Para os lotes de esquina, o recuo lateral deverá localizar-se obrigatoriamente junto à via de menor importância.

**Parágrafo 2º:** É permitida a construção de abrigo de veículo em um dos recuos laterais, desde que:

- a) Obedeça ao recuo frontal estipulado;
- b) Ocupação não exceda a extensão de 7,00m (sete metros) e
- c) Nenhuma construção seja executada sobre o abrigo.

**Artigo 14º** Somente serão admitidas nas ZRAD, construções unifamiliares com o máximo de 02 (dois) pavimentos a partir do nível da guia.





## **CAPITULO IV**

### **DAS ZONAS DE USO DIVERSIFICADO**

#### **SEÇÃO IV – ZONA DE USO DIVERSIFICADO – ZUD**

**Artigo 15º** - Ficam consideradas Zonas de Uso Diversificado as áreas delimitadas em planta anexa. As atividades de uso diversificado englobam tanto a ocupação residencial, comercial e industrial decorrentes de corredores junto à vias de acesso principais de bairros com destinação diversa. Tais corredores tem como objetivo a prestação de serviços, comercio e ocupação residencial com pouco adensamento , verticais ou horizontais.

**Artigo 16º** - Para os lotes de esquina, o recuo lateral deverá localizar-se obrigatoriamente junto à via de menor importância.

**Parágrafo 1º** - É permitida a construção de abrigo de veículos em um dos recuos laterais, desde que:

- a) Obedeça ao recuo frontal estipulado;
- b) A ocupação não exceda a extensão de 7,00m (sete metros);
- c) Nenhuma construção seja executada sobre o abrigo ,
- d) As atividades com utilização de viário como comércio atacadista, supermercados entre outros deverão atender as normas de estacionamento e acessibilidade constantes do Art 324 da lei Complementar 10/2001 e ABNT NBR 9050 ( acessibilidade)

#### **SEÇÃO V – ZONA DE USO DIVERSIFICADO – ZUD1**

**Artigo 17º** - Ficam consideradas Zonas de Uso Diversificado 1, as áreas delimitadas em planta e com atividades descritas em listagem anexa.

**Artigo 18º** - Para os lotes de esquina, o recuo lateral deverá localizar-se obrigatoriamente junto à via de menor importância.



**Parágrafo 1º** - É permitida a construção de abrigo de veículos em um dos recuos laterais, desde que:

- a) Obedeça ao recuo frontal estipulado;
- b) A ocupação não exceda a extensão de 5,00m (cinco metros);
- c) Nenhuma construção seja executada sobre o abrigo,
- d) As atividades com utilização de viário como comércio atacadista, supermercados entre outros deverão atender as normas de estacionamento e acessibilidade constantes do Art 324 da lei Complementar 10/2001 e ABNT NBR 9050 (acessibilidade)

**SEÇÃO V – ZONA DE USO DIVERSIFICADO – ZUD2**

**Artigo 19º** - Ficam consideradas Zonas de Uso Diversificado 2 as áreas delimitadas em planta e com atividades descritas em listagem anexa.

**Parágrafo 1º** - Para os lotes de esquina, o recuo lateral deverá localizar-se obrigatoriamente junto à via de menor importância.

**Parágrafo 2º** - É permitida a construção de abrigo de veículos em um dos recuos laterais, desde que:

- a) Obedeça ao recuo frontal estipulado;
- b) A ocupação não exceda a extensão de 5,00m (cinco metros);
- c) Nenhuma construção seja executada sobre o abrigo,
- d) As atividades com utilização de viário como comércio atacadista, supermercados entre outros deverão atender as normas de estacionamento e acessibilidade constantes do Art 324 da lei Complementar 10/2001 e ABNT NBR 9050 (





acessibilidade)

## **CAPITULO VI**

### **DAS ZONAS DE EXPLORAÇÃO MINERAL- ZEM**

#### **SEÇÃO I – ZONA DE EXPLORAÇÃO MINERAL**

**Artigo 20º** - Ficam consideradas Zona de Exploração Mineral as áreas delimitadas em planta anexa, devendo as atividades minerárias obedecerem ao disposto na legislação Federal e Estadual pertinentes. Tais atividades tem como premissa a anterioridade a esta Lei, não sendo permitidas novas atividades de Mineração no território Municipal.

## **CAPITULO VII**

### **DAS ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL- ZPA**

#### **SEÇÃO DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

**Artigo 21º** - Ficam consideradas Zonas de Proteção Ambiental as áreas localizadas, segundo Tombamento do CONDEPHAAT , nas Serra do Voturuna e Serra do Japi, delimitadas conforme Resolução nº 17/84 e Resolução nº 11/84 respectivamente.

**Artigo 22º** - Ficam sujeitas ao regime de licenciamento ambiental especial as atividades inseridas nas áreas de proteção aqui delimitadas, respeitando – se os Decretos acima citados e as exigências constantes da Lei Municipal 581/99.

## **CAPITULO VIII**

### **DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA- ZEU**

**Artigo 23º** - Ficam consideradas Zonas de Expansão Urbana, as áreas cujo potencial tanto para atividades residenciais, comerciais ou industriais ainda não tenham sido implantadas de fato , mas que pela sua localização



estratégica e pela não utilização em atividades primárias seja a agricultura, pecuária ou silvicultura, as quais são consideradas aptas a expansão urbana. Estas áreas, assim como as atividades previstas, estão delimitadas em tabela e mapeamento anexo.

#### **CAPITULO IX**

#### **DAS ZONAS DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL- ZUI**

**Artigo 24º** - Fica considerada Zona de Uso Predominantemente Industrial as áreas delimitadas em planta anexa.

**Parágrafo 1º** - Os lotes situados na ZUI terão características urbanísticas de acordo com a tabela em anexo, devendo ter atividades consideradas como ID, ou seja de baixo ou nenhum impacto ambiental, conforme listagem em anexo. São permitidas atividades auxiliares constantes da Tabela em anexo.

#### **CAPITULO X**

#### **DAS ZONAS ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

**Artigo 25º** - Ficam consideradas Zonas especiais de Interesse Social as regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento e ocupação de solo, conforme delimitação em planta e tabela anexa.

**Artigo 26º** - Para os lotes de esquina o recuo lateral deverá localizar-se obrigatoriamente junto a via de menor importância.

**Parágrafo 1º** - É permitido a construção de abrigo para veículo em um dos recuos laterais, desde que:

- a) Obedeça o recuo frontal estipulado;
- b) Ocupação não exceda a extensão de 5,00 m ( cinco metros),
- c) Nenhuma construção seja executada sobre o abrigo.

#### **CAPITULO XI**

#### **DA ZONA RESIDENCIAL E DIVERSIFICADA CENTRAL - ZRC**

**CONFERE**  
COM O ORIGINAL  
27

João Bosco Vieira  
Prefeito Municipal  
Eduardo de Godoy  
Vice-Prefeito Municipal



**Artigo 27º** - Fica considerada Zona Residencial e Diversificada Central o perímetro descrito na Lei Municipal 53/2004 – Plano Diretor e cuja ocupação tenha origem na área de interesse histórico e religioso do Município. Os padrões arquitetônicos já implantados anteriormente a esta Lei deverão ser mantidos com a finalidade de regularização . Não serão permitidas as alterações de feições construtivas históricas em fachadas estando as mesmas condicionadas a análise por parte do Condephaat , vinculada ao Processo CONDEPHAAT 72.592/2014 .

## **CAPITULO XII**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**Artigo 28º** - Em cada zona de uso poderão ser destinadas áreas ou eixos para comércio local, de acordo com as características constantes dos anexos desta Lei.

**Parágrafo 1º:** As áreas ou eixos para comércio local não poderão exceder a 10% (dez por cento) da área loteada.

**Parágrafo 2º:** As atividades geradoras de impacto viário e de vizinhança , descritas nas atribuições C1, C2 , S1 e S2 , com área edificada acima de 300,00 m<sup>2</sup>, deverão apresentar Estudo de Impacto de vizinhança conforme Legislação Federal ( lei 10.257/2001) e de regulamentação municipal. Esta norma aplica-se também a implantação de condomínios residências verticais e horizontais com área superior a 2.000,00 m<sup>2</sup>

**Artigo 29º** - As limitações ora excluídas não serão aplicadas às atividades relativas ao uso e ocupação do solo comprovadamente existentes ou exercidas anteriormente à data da publicação desta lei, desde que estejam em situação regular perante a Prefeitura.

**Parágrafo 1º** - Na hipótese prevista no "caput" deste artigo é, indispensável que os interessados comprovem a regularidade da situação, mediante a apresentação de "habite-se", auto de vistoria, alvará de conservação ou projeto regularmente aprovado pelos órgãos competentes.

**Parágrafo 2º** - Com referência aos projetos regularmente



aprovados, os mesmos, terão prazo de dois anos à partir da publicação desta lei para a execução e conclusão, no mínimo, do alicerce na sua totalidade.

**Parágrafo 3º** - As atividades de que trata este artigo, não podem ser objeto de interior modificação, salvo se propiciar a obediência às limitações administrativas fixadas por esta lei.

**Artigo 30º** - Ao uso em situação irregular perante a Prefeitura, instalados em data anterior à publicação desta lei, em local onde os mesmos não são permitidos poderão ter suas atividades administrativamente encerradas.

**Artigo 31º** - Considerando o que preconiza a Lei Federal 6.766, art 2º, § 7º o lote, proveniente de loteamento industrial, residencial ou comercial poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, desde que possuidor de infra estrutura básica a ser implantada pelo loteador e dentro das limitações impostas por zona de uso e ocupação.

**Artigo 32º** - Pelo descumprimento das obrigações previstas nesta lei e demais normas complementares serão aplicadas as seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais:

I – Advertência, com prazo a ser estabelecido em Decreto, para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação de sanções mais graves;

II – Multa diária, a ser imposta e cobrada na forma estabelecida em lei específica, se não efetuada a regularização dentro dos prazos fixados pela Administração;

III – Interdição das atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada e outras previstas em normas complementares;

IV – Embargo ou demolição, total ou parcial, de construção executada sem aprovação, ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesa a que der causa, direta ou indiretamente;

V – Cassação de licença de execução de obras, de funcionamento ou outras relacionadas com aplicação desta lei, quando ocorrem irregularidades com relação às licenças outorgadas.



**Prefeitura Municipal de Pirapora do Bom Jesus**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Cidade dos Romeiros

**Parágrafo Único:** As penalidades de interdição, embargo ou cassação de licenças serão aplicadas sem prejuízo daquele objeto dos incisos I e II deste artigo.

**Artigo 33º** - Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à da publicação desta lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

**Artigo 34º** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirapora do Bom Jesus, 03 de dezembro de 2019.

**GREGORIO RODRIGUES PONTES MAGLIO**  
PREFEITO MUNICIPAL

**CONFERE**

COM ORIGINAL

09 / 09 / 2019