



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

LEI COMPLEMENTAR Nº 05, DE 11 DE SETEMBRO DE 2014

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de AREIAS

José Antônio Fernandes, Prefeito Municipal de AREIAS, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ saber que a Câmara Municipal aprovou e ELE sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I - DOS FUNDAMENTOS, CONCEITOS GERAIS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO.

CAPÍTULO I – DOS FUNDAMENTOS E CONCEITOS BÁSICOS

Art.1º- Fica instituído o Plano Diretor Participativo de AREIAS, em cumprimento às determinações dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e às disposições estabelecidas no artigo 41 da Lei Federal 10.257, de 2001, e no artigo 141 da Lei Orgânica do Município de AREIAS, e de conformidade com as normas, diretrizes e metas expressas nesta Lei Complementar e que deverão regular todos os feitos públicos, planos, programas, projetos e atividades privadas que impactam a gestão da cidade e o desenvolvimento do município.

Parágrafo Único: As disposições expressas neste Plano Diretor compatibilizam-se, ainda, com as normas do Código Florestal (Lei Federal n. 4.771/65), da Lei de Saneamento (Lei Federal n.11.445/07), do Decreto Federal 87.561 e das Resoluções CONAMA n.302, 303 e 369.

Art.2º- O Plano Diretor Participativo de AREIAS, ora aprovado, constitui o instrumento legal que define e implanta a política urbana do Município, apto ao cumprimento dos objetivos gerais e específicos, aqui expressos, essenciais ao desenvolvimento sustentável do município de AREIAS.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.3º- Desenvolvimento Sustentável é o desenvolvimento SOCIALMENTE JUSTO, AMBIENTALMENTE EQUILIBRADO e ECONOMICAMENTE INCLUDENTE, fundamento que deverá nortear todos os atos administrativos do poder público e regular as relações e atividades que atuam no município, visando o bem estar do cidadão, as funções sociais da cidade e da propriedade, a qualidade ambiental dos meios natural e construído e a moradia digna.

Art.4º- Moradia digna é a moradia que apresenta as condições básicas de salubridade e segurança, é atendida pelos serviços públicos essenciais (abastecimento de água, rede coletora de efluentes sanitários, energia elétrica, iluminação pública, acesso viário transitável e transporte público) e é dotada de espaços adequados às características da família que a habita.

Art.5º- O Plano Diretor Participativo ora aprovado deverá ser revisto a cada período máximo de 5 (cinco) anos, sendo possível de alteração, apenas, de suas diretrizes e metas, índices urbanísticos, aplicação dos instrumentos e das prioridades nele estabelecidas.

Art.6º- Metas estabelecidas neste Plano Diretor Participativo deverão ser expressas e incluídas no Plano Plurianual de Investimentos e na Lei de Diretrizes Orçamentárias segundo os prazos e objetivos estabelecidos.

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS GERAIS

Art.7º- Constituem-se objetivos gerais do Plano Diretor Participativo:

- I- estruturar a Política Urbana de AREIAS;
- II- definir e efetivar normas de proteção ao meio ambiente natural do Município;
- III- conduzir ao cumprimento e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade com a finalidade de: **a)** promover o bem-estar de seus habitantes; **b)** estimular a organização social; **c)** incentivar e propiciar a interação do morador com o ambiente natural; **d)** reconhecer e compreender a coexistência de diferenças; **e)** estimular ações que visem promover a melhor inserção do Município na sua microrregião;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- ordenar de forma harmônica o uso e ocupação do território, a partir: **a)** da aplicação de parâmetros que, abrangendo a extensão territorial dos ambientes urbanos, privilegiem a plurifuncionalidade, evitando, porém, conflitos e atividades incompatíveis; **b)** da ocupação dos vazios urbanos; **c)** de adequada ocupação urbana através da otimização da infraestrutura e relação favorável custo dos serviços/benefícios sociais; **d)** do controle da expansão, para evitar a dispersão da área urbanizada, consequentemente a desagregação dos espaços de convivência; **e)** da descentralização dos serviços coletivos; **f)** da contenção da ocupação de áreas sujeitas a riscos social e ambiental; **g)** do direito à moradia digna e segura; **h)** da proteção dos imóveis e prédios e perímetros de valor histórico, a fim de preservar a memória social e histórica local;
- V- priorizar a efetivação dos atributos da moradia digna através: **a)** da integração social, destinando-lhe espaços dotados de infraestrutura e agregados às zonas adensadas; **b)** de padrão arquitetônico adequado à demanda de seus moradores; **c)** de padrão construtivo compatível com a boa técnica e com os condicionantes geológicos e morfológicos do terreno ocupado; **d)** da regularização fundiária e **e)** de condições de segurança compatíveis com os requisitos ambientais do sítio ocupado;
- VI- promover a cidadania e a inclusão social por meio da universalização do acesso aos serviços públicos de transporte coletivo e do aumento da mobilidade urbana;
- VII- promover a integração e articulação das políticas setoriais, visando o aperfeiçoamento institucional, a otimização dos recursos empregados e a correspondência de objetivos sociais, urbanísticos, ambientais e econômicos;
- VIII- promover o exercício da gestão democrática da cidade através da participação efetiva nos conselhos municipais, na elaboração do Orçamento e no tratamento dos feitos públicos;
- IX- intervir no meio rural de forma a assegurar: **a)** a preservação ambiental das áreas legalmente protegidas; **b)** a qualidade das águas de suas nascentes e de seus rios, ribeirões e córregos; **c)** a integridade e



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

conservação das estradas vicinais; **d)** a recuperação de áreas ambientalmente degradadas; **e)** a delimitação e proteção de áreas de interesse turístico e as de vocação e/ou aptidão industrial e **f)** o cumprimento das disposições legais contidas no Decreto Federal 87.561;

X- articular-se com os municípios da microrregião de Bananal (Arapeí, Bananal, São José do Barreiro e Silveiras) e da Região de Governo (Arapeí, Bananal, Cruzeiro, Queluz, São José do Barreiro e Silveiras), visando a definição e implantação de um Plano Regional de Desenvolvimento Estratégico.

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Art.8º- Objetivos específicos estão definidos e compreendidos na alçada exclusiva de competências e atribuições legais do município, nesta Lei assinalados como Metas, e serão realizáveis através da aplicação de instrumentos urbanísticos e legais nela dispostos.

Parágrafo Único: Outros objetivos, fundamentais ao desenvolvimento do município mas que dependam da União e/ou do Estado e/ou de atuação consorciada com outros municípios e/ou da iniciativa privada para sua viabilização, estão expressos neste termo legal sob a forma de Diretrizes, compreendendo todos os procedimentos de gestão junto ao Estado, a União, aos municípios da microrregião e da Região de Governo e às entidades, instituições e organizações particulares.

Art.9º- Constituem-se objetivos específicos do Plano Diretor Participativo de AREIAS:

- I- estabelecimento de normas e diretrizes urbanísticas, legais, ambientais e socioeconômicas ao Macrozoneamento do território do Município e ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II- fixação de parâmetros e indicadores de ordenação ao uso e ocupação correspondentes às Macro áreas e Zonas;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- definição da aplicação dos instrumentos legais, urbanísticos e administrativos aptos à efetivação das diretrizes estabelecidas no Macrozoneamento e no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- IV- definição de procedimentos aptos à regularização fundiária dos loteamentos e parcelamentos irregulares e das ocupações em áreas legalmente não-conformes ou sob restrições legais, atendendo aos requisitos legais e ambientais e aos condicionantes geológicos e morfológicos;
- V- promover articulação de objetivos das políticas de Educação, de Saúde, de Assistência Social, de Cultura, de Segurança, de Esportes e Lazer, visando a otimização dos recursos empregados, a qualificação profissional dos agentes públicos empenhados e dos serviços prestados, a adequação dos espaços ocupados e o pleno atendimento da demanda;
- VI- promover o ensino técnico profissional;
- VII- restrição ao tráfego de cargas pesadas pelo centro da cidade;
- VIII- delimitação de zonas especiais de interesse social que deverão ser objeto de atendimento prioritário em processos de regularização fundiária e à execução de serviços de infraestrutura, principalmente: o Conjunto Habitacional São Sebastião; o Morro do Rocio, o Bairro do Alegre, a Vila Araújo e o Bairro da Represa;
- IX- restrições à ocupação em áreas de alta suscetibilidade a escorregamentos (encostas íngremes) nos bairros Vila Araújo e Rocio;
- X- apontamento das Áreas de Intervenção e dos Projetos Estratégicos como planos, projetos e/ou programas havidos como prioritários, respectivamente, à solução de problemas urbanos críticos e ao desenvolvimento do Município;
- XI- definição e elaboração dos planos complementares que deverão implementar o Plano Diretor Participativo do Município, com prioridade aos planos: de Saneamento Básico, de Habitação, de Drenagem Urbana e de Gestão Ambiental;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- XII- criação do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento e dos mecanismos e instrumentos indispensáveis à gestão democrática da cidade;
- XIII- organização e implantação do CONSELHO DA CIDADE como espaço legal, foro de manifestação de todos os segmentos da sociedade organizada de AREIAS, assegurados os direitos de representação das diversas categorias que compõem a comunidade: associações de bairros, educadores, ambientalistas, empresários, representantes das classes profissionais, etc.
- XIV- efetivação do Conselho Municipal Orçamentário, previsto no artigo 135 da Lei Orgânica do Município de AREIAS, visando a constituição de bases tributária e fiscal aptas ao provimento de recursos financeiros indispensáveis ao cumprimento das responsabilidades do poder público na execução dos serviços e investimentos públicos;
- XV- implantação do Orçamento Participativo;
- XVI- a recuperação, conservação e proteção dos patrimônios natural, histórico e artístico de AREIAS, seus locais de maior atratividade e seus espaços de significativo valor cultural;
- XVII- o estabelecimento de uma política de recursos hídricos para AREIAS, prevista a implantação de estruturas gerencial e operacional do serviço autônomo de água do Município de forma autossustentável;
- XVIII- melhor articulação dos bairros e melhor integração entre sede e zona rural, melhorando o sistema viário, incentivando a ocupação dos vazios urbanos dotados de infraestrutura e o adensamento de áreas de ocupação rarefeita;
- XIX- tratamento definitivo para a questão da disposição dos resíduos sólidos, para isso procedendo a gestões junto aos municípios vizinhos visando solução de caráter regional;
- XX- tratamento diferenciado ao centro da cidade visando: **a)** o ordenamento do tráfego de veículos; **b)** melhor organização dos espaços coletivos e **c)** a complementação do desenho urbano em função da reforma da praça principal, 9 de Julho, atualmente em curso;

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco Duran".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Edilson Souza".



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- XXI- definição de diretrizes a um projeto urbano que vise a valorização dos registros de expressão turística e incentive os estabelecimentos de gastronomia à adoção de um padrão de atendimento mais esmerado e associe circuitos de visitação aos pontos de maior atratividade;
- XXII- gestões junto ao DER visando obras de melhoria da segurança da SP-68 (Rodovia dos Tropeiros);
- XXIII-priorização de diretrizes e metas aptas à qualidade do espaço, à acessibilidade universal dos bens e serviços públicos e à moradia digna.

Parágrafo Único: Tendo em vista as disposições estabelecidas pela Lei Federal n.10.257 – Estatuto da Cidade – os poderes executivo e legislativo deverão proceder, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de promulgação da presente Lei, à revisão e atualização da Lei Orgânica do Município visando a sua compatibilização e adequação àquela norma federal.

TÍTULO II - DO ESCOPO, PRINCÍPIOS E FUNDAMENTOS LEGAIS DA POLÍTICA URBANA

Art.10- No âmbito do espaço urbano, os objetivos gerais e específicos constituem o escopo da Política Urbana do Município de AREIAS.

Art.11- Constituem-se princípios que orientarão a Política Urbana do Município:

- I- as funções sociais da cidade;
- II- a função social da propriedade;
- III- a moradia digna;
- IV- a gestão democrática da cidade

Art.12- Funções sociais da cidade são cumpridas quando a terra urbanizada e o conjunto dos serviços e bens públicos de interesse social, sob a responsabilidade e atribuição exclusivas do Município, são disponibilizados a toda a população, atendem à demanda com qualidade, protegem o meio ambiente e contribuem para a construção dos valores da cidadania na comunidade.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.13- Função social da propriedade é cumprida quando assegura ao cidadão o acesso universal à moradia digna e à terra urbanizada, servida com bens e serviços públicos de qualidade, devendo, para isso,

- I- atender à demanda de habitação, em condições de segurança e qualidade, para as faixas de baixa renda e segmentos da população portadores de necessidades especiais;
- II- respeitar os condicionantes naturais (geológicos e morfológicos), ambientais e legais;
- III- garantir o direito de vizinhança;
- IV- propiciar a integração socioeconômica com o meio; V- assegurar sua regularidade fundiária.

Art.14- O Plano Diretor Participativo tem sua base legal constituída por instrumentos urbanísticos, jurídicos e administrativos.

Art.15- Definem-se como Instrumentos Urbanísticos regulatórios:

- I- o Macrozoneamento municipal;
- II- o Zoneamento Urbano de Uso e Ocupação do Solo;
- III- os parâmetros que regulam o parcelamento e a ocupação do solo.

Parágrafo Único: Os parâmetros e indicadores correspondentes a cada um dos instrumentos urbanísticos regulatórios são autoaplicáveis.

Art.16- Definem-se como instrumentos fiscais e financeiros:

- I- o IPTU Progressivo no Tempo, com valores definidos a partir da revisão da Planta Genérica de Valores e da introdução de nova base de alíquotas para glebas livres ou de ocupação rarefeita (graduadas segundo o tamanho da propriedade, sua localização e a prioridade que lhe é atribuída no zoneamento);
- II- a Outorga Onerosa;
- III- taxas e tarifas específicas e correspondentes a normas que regulamentam contrapartidas de empreendimentos;
- IV- a Contribuição de Melhoria;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- o ISS como instrumento de incentivo a prestadores de serviços nas cadeias produtivas social e ambientalmente sustentáveis;
- VI- contrapartida da cessão do Direito de Superfície;
- VII- receitas do Fundo Municipal de Urbanização ou da Habitação de Interesse Social;
- VIII- plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento, como instrumentos legais que deverão ser ajustados às metas deste plano diretor participativo;
- IX- transferências da União e do Estado;
- X- recursos provenientes das operações consorciadas;
- XI- contribuições de entes governamentais e privados;
- XII- recursos oriundos de financiamentos;
- XIII- Lei Orgânica e Código Tributário, quando for o caso.

Parágrafo Único: Cada um dos instrumentos definidos no *caput* e ainda não aplicados deverá ser objeto de regulamentação através de lei específica (definição, condições de aplicação e sua especificidade espacial).

Art.17- Definem-se como Instrumentos Jurídicos e Administrativos:

- I- o Parcelamento e/ou Edificação e/ou Utilização Compulsórios;
- II- Direito de Preempção;
- III- a Desapropriação por Interesse Social com Pagamento com Títulos da Dívida Pública;
- IV- Direito de Superfície;
- V- Transferência do Direito de Construir;
- VI- Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso;
- VII- Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII- Servidão Administrativa;
- IX- regularização fundiária;
- X- demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (incluída pela Lei nº 11.977, de 2009);
- XI- Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- XII- Concessão de Uso Especial para fins de moradia;

Assinatura de duas pessoas, uma à esquerda e outra à direita, ambas em cima de uma assinatura.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- XIII- instituição de Unidades de Conservação;
- XIV- instituição de zonas especiais de interesse social;
- XV- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- XVI- legitimação de posse (incluída pela Lei n.11.977, de 2009);
- XVII- limitações urbanísticas;
- XVIII- demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);
- XIX- referendo popular e plebiscito;
- XX- assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

§1º-Os instrumentos relacionados no *caput* serão regulamentados por lei própria, condicionando-os a parcelas de propriedade não gravadas pela restrição do Zoneamento, que terá o índice básico majorado pela alíquota que corresponder à área gravada.

§2º- Quando for todo o bem gravado poderão ser aplicados os instrumentos: Permuta; isenção de impostos ou transferível a outro imóvel do proprietário; Cessão do Direito Real de Uso de imóvel público não afetado (através de projeto de lei específica); Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Desapropriação por Interesse Social com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Art.18- A localização e o porte de qualquer equipamento comunitário no território urbano atenderão a quatro prerrogativas: observação dos condicionantes geológicos, morfológicos e ambientais para a respectiva área; os determinantes legais; a demanda real em relação à zona de inserção do equipamento e as diretrizes setoriais de natureza técnica.

Art.19- São partes integrantes da presente Lei os seguintes Anexos:

- I- Mapa de Macrozoneamento;
- II- Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III- Mapa-base do território urbano;
- IV- Mapa de Uso e Ocupação do Solo;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- Mapas de Infraestrutura: redes de água, de esgotos sanitários, de iluminação pública, de energia elétrica, de pavimentação, guias e sarjetas;
- VI- Mapa de Hipsometria;
- VII- VII-Mapa de Declividade.

TÍTULO III - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I: DO ORDENAMENTO TERRITORIAL E DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art.20 - As diretrizes espaciais que definem as políticas de ordenamento territorial e habitacional de AREIAS são relacionadas às macro áreas e zonas, estabelecidas no Macrozoneamento e Zoneamento, respectivamente, e que definem parâmetros para o uso e ocupação do solo, na forma de critérios para densificação, tipo de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

SEÇÃO I - DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art.21- Os limites das Macro áreas que constituem o Macrozoneamento foram definidas com base em unidades morfológicas e socioambientais, estabelecidas segundo as características dominantes da ocupação dos meios construído e físico natural, fatores de agrupamento, como a forma de ocupação, densidade populacional, topografia, cobertura vegetal e recursos naturais.

Art.22- Na definição das macro áreas objetiva-se distinguir espaços com potencialidades específicas, além de diferenciar áreas com aptidões urbanas e rurais.

Art.23- O exercício de delineamento das zonas para seleção das áreas aptas à ocupação e à expansão urbana esteve submetido aos condicionantes geológicos, geomorfológicos e ambientais e aos determinantes legais em vigor.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.24- O perímetro urbano do município foi alterado em função das características geológicas e morfológicas, da disponibilização de vazios urbanos e de áreas aptas à expansão dotadas de infraestrutura, procurando-se, assim, restringir o acesso a áreas impróprias à moradia.

SEÇÃO II - DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art.25- A política habitacional objetiva, além dos princípios enunciados:

- I- o acesso das classes de baixa renda à moradia digna e sua integração social, com base no cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- II- o direito à regularidade e titularidade da propriedade;
- III- otimização da relação *custo de bens e serviços/benefício social*;
- IV- a compatibilização da Habitação – em escala individual ou coletiva – com os condicionantes ambientais, geológicos e morfológicos explicitados nesta lei e
- V- garantias de segurança de vida e do patrimônio, assumindo, a Administração Municipal, as responsabilidades inerentes ao processo de construção das habitações: 1) em empreendimentos de sua iniciativa e 2) em processos de atendimento social às famílias de baixa renda, com cessão de projeto arquitetônico e acompanhamento técnico.

§1º- Conceitualmente, o condicionante socioeconômico expresso no *caput* visa combater os fenômenos de segregação social e evitar a implantação de projetos habitacionais afastados da infraestrutura, dos equipamentos públicos de uso coletivo e dos serviços públicos disponíveis.

§2º- Nenhuma unidade habitacional poderá ser executada:

- I- em áreas que venham a ser mapeadas como de alta suscetibilidade a riscos de deslizamento;
- II- em áreas mapeadas como de alta vulnerabilidade a riscos de inundações e
- III- em áreas com inclinações iguais ou superiores a 30% (trinta por cento), excepcionalmente 35% (casos previstos na presente Lei).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§3º- Em áreas mapeadas como de média suscetibilidade a riscos de deslizamento de encostas somente poderão ser executadas unidades habitacionais isoladas desde que a inclinação do terreno não seja superior a 30% (trinta por cento).

§4º- Empreendimentos coletivos de interesse social implantados em áreas de média suscetibilidade a riscos de deslizamento de encostas deverão ter:

- I- projeto arquitetônico aprovado;
- II- parecer geotécnico e
- III- acompanhamento técnico por parte da Prefeitura Municipal ao longo de todas as etapas da execução.

§5º- Para os casos de moradia isolada de pessoas de baixa renda (até 3 salários mínimos; referência: data de promulgação da presente lei, valores devidamente corrigidos no tempo, pelos índices oficiais) a Prefeitura elaborará e adotará manual técnico específico que orientará o processo construtivo, devendo acompanhar a execução de todas as etapas compreendidas entre o preparo do terreno e eventuais escavações, das fundações à cobertura, a execução dos sistemas de drenagem e canalizações de água e efluentes sanitários.

§6º- Independentemente da regulamentação da atividade da construção civil, para empreendimentos privados localizados em áreas de encostas de média suscetibilidade, os autores do projeto e do parecer geotécnico e a empresa construtora das obras, serão responsáveis civis solidários quanto às respectivas segurança e integridade de pessoas e bens materiais.

Art.26- Para cumprir as determinações do Estatuto da Cidade, quanto à função social da propriedade e ao direito à moradia, o município deverá:

- I- assegurar a todo cidadão areiense o direito à moradia;
- II- providenciar medidas aptas ao processo de regularização fundiária a partir do recadastramento imobiliário e de políticas reguladoras que deverão ser desenvolvidas para este fim;
- III- implementar programas habitacionais visando atender à demanda habitacional do município, priorizando a implantação de projetos habitacionais.

Parágrafo Único: Constam do Título PROJETOS ESTRATÉGICOS as áreas selecionadas para a implementação dos projetos habitacionais.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.27- Não deverão ser implementados conjuntos habitacionais de interesse social fora da Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC.

Art.28- Em eventuais programas habitacionais do tipo "LOTES URBANIZADOS", de iniciativa da administração municipal, a Administração Municipal deverá incentivar a formação de cooperativas habitacionais visando, além do acesso à terra urbanizada pelas classes de renda baixa, a organização social, o processo participativo e a qualificação profissional.

Art.29- Nos conjuntos habitacionais com mais de 30 unidades deverão ser obedecidos os seguintes preceitos arquitetônicos:

- I- diversificação dos tipos, modelos ou padrões, independentemente do número de dependências, de quartos, etc., por unidade;
- II- implantação de áreas de recreação/lazer intercalando os blocos de unidades; a forma de solução desse preceito se adequará ao partido do projeto e à forma e relevo do terreno, proibida a reserva dessas áreas em partes com inclinações superiores a 15%.

Parágrafo Único- A adoção dos preceitos visa evitar a destinação e localização das áreas de recreação/lazer nos setores mais acidentados da gleba e, ainda, a constituição das áreas de recreação e lazer como espaços de convívio relacionando-se diretamente com as unidades e compondo conjuntos harmônicos.

Art.30- Conjuntos habitacionais não poderão ser implantados em glebas com inclinações superiores a 30% (trinta por cento), salvo quando se tratar, excepcionalmente, de projeto de interesse social, observado o tipo de construção adequado ao relevo, não podendo ultrapassar o limite de 35%, exceção admitida, apenas, à implantação de conjuntos verticais.

§1º- Em glebas gravadas com a restrição, poderão ser aproveitados os setores que apresentem inclinações iguais ou inferiores a 30% desde que o restante não seja destinado à reserva de áreas de lazer/recreação.

§2º- Se a implantação de qualquer conjunto habitacional, independente de seu tamanho, implicar em movimento de terra (cortes e aterros), este não poderá ocorrer em área superior a 30% da gleba.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§3º- Na alternativa prevista no parágrafo anterior, o projeto correspondente deverá ser acompanhado de laudo geotécnico firmado por geólogo ou geotécnico, pelo proprietário da gleba, pelo autor do projeto e pela empresa construtora, todos co-responsáveis pela segurança do conjunto;

§4º- Áreas de APPs não poderão ser atribuídas às reservas de áreas verdes e institucionais; estas deverão ser delimitadas externamente às APPs podendo, porém, abranger as áreas definidas como ZIAs (zonas de interesse ambiental).

Art.31- Projetos de conjuntos habitacionais acima de 10 unidades térreas deverão, além de atender aos requisitos básicos exigidos para sua prévia análise, ser instruídos com EIV-Estudo de Impacto de Vizinhança, relacionando:

- I- as características do empreendimento;
- II- as características da gleba onde será executado o conjunto, e seu entorno, referentes: ao relevo (informações e dados topográficos e hipsométricos), ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ao sistema viário, à infraestrutura disponível, aos condicionantes ambientais, geológicos e morfológicos e às restrições legais.

Art.32- Conjuntos habitacionais horizontais terão, no máximo, 50 unidades por gleba e serão providos de: a) área de recreação e lazer correspondente a 12% (doze por cento) do total da gleba e b) área institucional correspondente a 8% (oito por cento) do total da gleba.

§1º- Estes conjuntos deverão ser servidos por vias articuladas ao sistema viário estrutural da cidade e não poderão ter acessos de uso exclusivo.

§2º- No caso de conjuntos habitacionais contíguos, entre eles deverá ser prevista via coletora, articulada ao sistema viário da cidade.

Art.33- Conjuntos habitacionais verticais terão, no máximo, 14 (catorze) metros de altura, altura equivalente a quatro pavimentos e suas unidades deverão apresentar área líquida mínima de 50m² (cinquenta metros quadrados), área livre disponível para estacionamento de um veículo por unidade, área para recreação e lazer correspondente a 10m² (dez metros quadrados) por unidade.

Parágrafo Único: Não se enquadram nos limites expressos no *caput* as áreas de zeladoria e dependências de serviços do conjunto, áreas ocupadas por reservatórios



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

d'água elevados e enterrados, depósitos, centrais de gás, compartimentos de tratamento primário de efluentes sanitários e áreas de coletores solares, as quais não serão computadas para efeito de cálculo de taxa de ocupação.

Art.34- A administração municipal deverá elaborar/atualizar a legislação edilícia municipal, em função das disposições legais deste Plano Diretor, no prazo de 18 meses, contado a partir da data de promulgação desta lei.

Art.35- Ao longo de todo processo de construção de interesse social, seja de moradia individual, de habitação coletiva ou de conjunto habitacional, a Administração Municipal deverá exercer fiscalização contínua e acompanhamento técnico, de forma a evitar alterações de projeto, intervenções indevidas no espaço do lote ou da gleba, procedimentos tecnicamente inadequados e/ou uso e ocupação não condizentes com as normas deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo Único: Enquadram-se nas disposições do *caput* a autoconstrução, o mutirão e todo processo similar de construção, sob tutela pública ou privada.

Art.36- São entendidos como programas habitacionais de interesse social:

- I- a construção de moradias pelo Poder Público ou em regime de mutirão, via lote urbanizado;
- II- a aquisição de material de construção para edificação de moradia popular;
- III- a compra de lotes para construção de moradia popular;
- IV- a urbanização e complementação de infraestrutura em loteamentos deficientes em serviços públicos;
- V- as melhorias em unidades habitacionais de segmentos de baixa renda (3 salários mínimos);
- VI- assentamentos de baixa renda em situação fundiária irregular;
- VII- a implantação de cooperativas habitacionais;
- VIII- empreendimentos particulares, em parceria com o poder público e implementados pelo Instrumento Consórcio Imobiliário;
- IX- a assessoria técnica e capacitação técnica aos processos de autogestão.

Art.37- Os programas habitacionais de interesse social deverão ser destinados à população com faixa de renda até 3 (três) salários mínimos, adotado como



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

referência o valor do salário mínimo federal à época da promulgação da presente lei.

Art.38- Em programas habitacionais oficiais para famílias de baixa renda (até 03 salários mínimos), a cada conjunto de 50 unidades, ou fração até o mínimo de 30 unidades, serão reservadas 8 (oito) unidades para atendimento a: **a)** idosos; **b)** portadores de necessidades especiais e **c)** pessoas sem renda e sem familiares no município.

Parágrafo Único: A reserva, objeto do *caput*, obedecerá programa específico que atenda às peculiaridades do morador dependente, desde que o beneficiário tenha moradia estável em AREIAS até 5 (cinco) anos antes da divulgação do programa governamental.

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art.39- As diretrizes que definem a política ambiental do Município expressam os fundamentos do desenvolvimento ambientalmente equilibrado, uma das propriedades do modelo que passa a ser adotado por AREIAS, e que alinha, conceitualmente, todas as propostas do presente Plano Diretor Participativo.

SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS

Art.40- Considera-se Política Ambiental o conjunto de ações com o objetivo de alcançar níveis de qualidade urbana apresentando índices de salubridade, compatíveis para o pleno desenvolvimento humano e ambiental, compreendendo, predominantemente:

- I- a proteção dos recursos naturais;
- II- a proteção dos poços artesianos que abastecem a cidade e a qualidade das águas do Ribeirão Vermelho;
- III- o aperfeiçoamento do Serviço Autônomo de Água do município, compreendendo os serviços de captação, armazenamento, tratamento e distribuição e fornecimento de água potável;
- IV- a gestão eficiente do sistema que abrange os serviços de saneamento básico;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- os serviços de coleta e tratamento do esgotamento sanitário; VI- o manejo tecnicamente adequado dos resíduos sólidos;
- VI- a adequada drenagem urbana de águas pluviais;
- VIII- a conservação das áreas verdes, das matas naturais e matas regeneradas;
- IX- a recuperação das áreas degradadas (erosões, desmatamento);
- X- a conservação das paisagens, especificamente das áreas de atratividades naturais (expressas em Projetos Estratégicos – PE);
- XI- a gestão ambiental.

Art.41-A Política Municipal do Meio Ambiente em AREIAS será desenvolvida pela Administração Pública, através de seu órgão ambiental, em conjunto com a coletividade, visando a preservação, a conservação, a defesa, a recuperação e a melhoria do meio ambiente, natural e artificial, e do trabalho, atendidas as peculiaridades locais e regionais em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

Art.42- A Política Ambiental de AREIAS tem os seguintes objetivos e atributos gerais e específicos:

- I-adequada e eficiente gestão do sistema que abrange todos os serviços compreendidos pelo saneamento ambiental;
- II - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em condições de atender as necessidades básicas e com qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- III- promover a despoluição dos cursos d'água, principalmente na área urbana, garantindo a separação absoluta das redes de esgoto e de drenagem, de modo a evitar infiltração e riscos de ruptura de tubulação ou refluxo dos esgotos em habitações localizadas em áreas baixas;
- IV- evitar a poluição dos cursos d'água no meio rural causada pelo manejo inadequado dos pastos e mau emprego dos defensivos agrícolas;
- V - assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, que garanta o escoamento das águas pluviais em



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

toda a área urbana ocupada do Município, a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;

VI- promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento, monitoramento e do controle ambiental;

VII - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

VIII - promover o manejo da vegetação de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental;

IX- implementar programas de estabilização e de reabilitação das áreas de risco;

X- controlar os processos erosivos ocorrentes nas micro bacias do Ribeirão Vermelho e do Córrego Lavapés e seus afluentes; e, ainda, ao longo das estradas vicinais;

XI- proceder a estudos de viabilidade para a implantação de Caminhos Verdes nos fundos de vale, forma de: a) proteger as APPs; b) promover a revegetação das matas ciliares e c) incentivar o lazer sustentável e as práticas junto à Natureza;

XII- agregar programas de educação sanitária e educação ambiental aos programas de gestão (resíduos sólidos e do saneamento básico) e melhorar o nível de participação das comunidades na solução de seus problemas de saneamento;

XIII- atendimento às normas estabelecidas pela Política Nacional dos Resíduos Sólidos – Lei Federal n.12.305 de 02/08/2010, promovendo a coleta seletiva e a destinação adequada dos resíduos coletados em separado.

XIV- monitorar o atual aterro sanitário mantendo-o dentro dos padrões recomendados pela CETESB;

XV- garantir eficiente fiscalização dos atributos ambientais, do cumprimento das normas estabelecidas nesta lei e do controle das áreas de maior vulnerabilidade;

XVI- melhorar as condições de permeabilidade do solo urbano a partir da obrigatoriedade de todos os imóveis urbanos manterem área de



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

gestão social do sistema, de forma similar à sua participação nos demais conselhos municipais;

- IV- estabelecimento das taxas e tarifas correspondentes à prestação dos serviços previstos no Plano, visando sua viabilização financeira, admitida a tarifação social favorecida aos segmentos de baixa renda (de até 3 salários mínimos) desde que não ultrapasse o consumo de até 10m³ (dez metros cúbicos) mensais;
- V- para o cumprimento dos objetivos, a estruturação e operacionalização do grupo comunitário gestor do Sistema Municipal de Saneamento atenderá aos princípios e fundamentos do Plano Diretor Participativo e à definição, seleção e priorização das metas de obras e serviços para o período até 2014;

Art.45- Para a implantação das diretrizes de ação da Política Ambiental poderão ser disponibilizados os seguintes instrumentos:

- I - Macrozoneamento;
- II - Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo;
- III - Plano Municipal de Saneamento;
- IV - Plano Complementar de Drenagem Urbana;
- V- Zoneamento Ambiental;
- VI- Desapropriação;
- VII- Servidão Administrativa;
- VIII- Instituição de Unidades de Conservação;
- IX- Concessão de Direito Real de Uso;
- X- Direito de Superfície;
- XI- Direito de Preempção;
- XII- Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alterações de Uso;
- XIII- Operações Urbanas Consorciadas;
- XIV- Transferência do Direito de Construir;
- XV- Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XVI- Plano Plurianual;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

XVII- Rubrica orçamentária específica;

XVIII- Planos, projetos e programas específicos.

Parágrafo Único: Salvo os quatro primeiros instrumentos, autoaplicáveis, os demais instrumentos serão objeto de plano ou projeto complementar e/ou lei específica.

Art.46- Integram o PATRIMÔNIO AMBIENTAL de AREIAS os elementos naturais:

I- o ar, a água, o solo e o subsolo;

II- A fauna, a flora, especificamente os ambientes de acidentes físicos notáveis;

III- A bacia do Ribeirão Vermelho, a sub-bacia onde se localizam os poços artesianos de abastecimento do Município;

IV- As amostras significativas dos ecossistemas originais locais indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção;

V- Os marcos notáveis da paisagem natural, essenciais à atividade do turismo em bases ambientalmente sustentáveis.

§1º-Competirá ao Grupo Gestor do Plano de Gestão Ambiental (PGA) a priorização das ações, estratégias e mecanismos de sustentação dos programas e projetos (PPs) aptos à efetivação dos objetivos da Política Ambiental.

§2º- O domínio das ações estratégicas, para o estabelecimento e realização de Metas, é municipal; a Gestão Regional é o foro de definição e condução de ações que visem o tratamento de ecossistemas regionais e o Comitê de Bacia do Paraíba do Sul seu foro de deliberação.

Art.47- Para efeito de distinção e aplicação de indicadores, parâmetros e índices de usos e ocupação previstos nesta Lei, consideram-se:

I - Topo de morro: a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a $\frac{3}{4}$ (três quartos) de sua altitude máxima, medida em relação ao plano horizontal definido por planície ou superfície de lençol d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota da depressão mais baixa ao seu redor;

II - Nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- Talvegue: a linha de maior profundidade de um vale;
- IV- Curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;
- V - Faixas de proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;
- VI - Árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de portamento, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação.

Art.48- A implementação da Política Ambiental dar-se-á através de:

- I - conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do Patrimônio Ambiental, os quais deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;
- II - valorização do Patrimônio Ambiental como espaços diversificados na ocupação do território de AREIAS, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;
- IIIcaracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos;
- IV- promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização do consumo energético;
- V - aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural;
- VI- efetiva gestão social com o concurso intensivo do Conselho Municipal do Meio Ambiente.

SEÇÃO III - DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

Art.49- Constituem-se ações estratégicas à implantação da Política Ambiental:

- I - **Programa de Proteção às Áreas Naturais**, particularmente das paisagens de acidentes físicos notáveis, resguardando as características



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

que lhe conferem peculiaridade e envolvendo a recuperação de áreas degradadas e a preservação de riscos ambientais;

II - Programa de Valorização da Paisagem, que tem por objetivos a proteção dos ambientes naturais, o lazer e recreação da população e o fomento do turismo como atividade de geração de trabalho e renda, de forma ambientalmente sustentável, deverá envolver:

- a) ações permanentes de implantação e manutenção de áreas verdes significativas e praças arborizadas;
- b) de manejo adequado da arborização nos caminhos verdes e passeios públicos;
- c) de organização de cenários de contemplação da natureza;
- d) de criação de espaços de recreação e lazer para a comunidade e
- e) de equipamentos e instalações adequados à prática do turismo ecológico.

III- Programa de Conservação de Energia, que propõe ações com vistas à economia popular, suprir as demandas populares de energia com custos menores, para isso se prevalecendo da implantação de mecanismos de aquecimento solar de baixo custo; visa, ainda, menor agressão ao ambiente. Envolve a elaboração do **Plano de Gerenciamento de Energia**;

IV- Programa de Gestão Ambiental, a ser proposto no Plano de Gestão Ambiental, contendo diretrizes gerais de atuação consolidadas a partir dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia e do Plano de Proteção Ambiental, visando a estabelecer prioridades articuladas, qualificando soluções e reduzindo custos operacionais, desde que no domínio do poder municipal. O acompanhamento dos planos deverá contar com a participação efetiva do grupo gestor (integrado pela Prefeitura Municipal e Comunidade);

V - Programa de Prevenção e Controle da Poluição, que propõe ações permanentes de monitoramento da qualidade do ar, da água, do solo e do espaço urbano, visando à prevenção, ao controle e à fiscalização das



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

atividades potencialmente poluidoras, considerando as condições atmosférica, hídrica, do solo, sonora e visual e a degradação do meio ambiente.

SEÇÃO IV - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DE INTERESSE AMBIENTAL

Art.50- O poder público municipal cumprirá no prazo de até 18 (dezoito) meses, como metas prioritárias à preservação de áreas de interesse ambiental:

- I – delimitação dos perímetros das áreas categorizadas neste Plano Diretor (Mapa 02 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo) como **ZIAs Zonas de Interesse Ambiental**, internas ao perímetro urbano;
- II – gestões junto aos órgãos federais e estaduais visando a elaboração dos planos complementares e projetos indispensáveis à efetivação dos objetivos e metas da Política Ambiental;
- III – restrição, através de fiscalização eficiente, à ocupação em áreas inadequadas sob critérios ambiental, geológico e geomorfológico, principalmente em encostas e baixadas vulneráveis a inundações;
- IV – priorização do florestamento de matas ciliares e a recuperação de áreas degradadas por processos erosivos;
- V – remediação de áreas afetadas por manejo inadequado do aterro sanitário;

SEÇÃO V - DA PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS

Art.51- No que tange à proteção dos mananciais, especificamente na área da sub-bacia do Ribeirão Vermelho e dos poços artesianos, o Poder Público Municipal deverá cumprir os seguintes objetivos e diretrizes de ação:

- I- proceder a gestões junto aos órgãos estaduais e federais: Comitê de Bacia do Paraíba do Sul no território paulista e à CATI e EMATER, visando a requalificação da atividade agrícola existente, minimizando os impactos



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

ambientais e promovendo o equilíbrio ambiental entre a produção agropecuária e a recuperação/proteção ambiental;

II- proceder a gestões junto à SMA-Secretaria Estadual do Meio Ambiente visando estreita colaboração para a elaboração do Zoneamento Ecológico-Econômico e sua implantação;

III- evitar a ampliação do perímetro urbano em áreas agricultáveis, em áreas estratégicas à recarga dos aquíferos e em áreas da sub-bacia vital ao seu abastecimento;

IV- recuperar as áreas degradadas, particularmente as de pasto pisoteado;

V- aplicar as disposições legais previstas na Lei 9.866 – Lei Estadual de Proteção de Mananciais, definindo as áreas de restrição à ocupação (ARO), as áreas de recuperação ambiental (ARA) e as áreas de ocupação dirigida (AOD).

SEÇÃO VI - DA GESTÃO AMBIENTAL

Art.52- São objetivos da Política de Gestão Ambiental do Município:

- I - implantação de medidas preventivas para conservação das águas, do solo e da paisagem natural;
- II- criação de rede socioambiental de monitoramento dos condicionantes ambientais e das restrições definidas nesta lei, através: **a)** da formação do grupo gestor, previsto no artigo 43; **b)** da capacitação dos técnicos municipais, de membros dos conselhos municipais e de segmentos da sociedade civil organizada;
- III- proibição de: **a)** desmatamentos de áreas de vegetação expressiva, de áreas de interesse ambiental, de espécies nativas e nas áreas de extravasamento das águas do Ribeirão Vermelho e do Córrego Lavapés; **b)** disposição, fora das normas definidas pelo Plano de Gestão Ambiental, de resíduos de qualquer natureza; **c)** queima de resíduos orgânicos de qualquer tipo ou procedência (lixo, resíduos vegetais, mato, etc.); **d)** emissão de gases e vapores danosos à saúde pública e ao meio ambiente; **e)** cortes e aterros em APPs, fora das normas definidas pelo



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- Plano de Gestão Ambiental; **f)** cultivo e extrativismo de eucalipto e *pinus* em área urbana das sub-bacias do Ribeirão Vermelho, do Córrego Lavapés e em áreas ambientalmente protegidas; **g)** disposição de resíduos de qualquer natureza em cursos d'água; **h)** emprego de agrotóxicos em cultivos no meio urbano; **i)** corte e derrubada de árvores de espécies nativas em áreas públicas e/ou privadas sem prévia autorização do poder público municipal; **j)** represamento de águas correntes sem a devida autorização do poder público municipal e **k)** tráfego de cargas perigosas, tóxicas ou nocivas à saúde sem a devida autorização da prefeitura municipal;
- IV- o monitoramento dos efeitos indesejados das enchentes e erosões em eventos críticos;
- V - o cadastramento dos poços profundos existentes no município;
- VI- o registro e cadastramento mensal dos episódios e ocorrências que impactam o meio ambiente: queimadas; disposição irregular de resíduos poluentes; cortes e aterros em áreas de APPs; obras e intervenções em estradas municipais (abrangendo todo o território municipal) sem a devida autorização municipal, represamento de águas correntes; acidentes com vazamentos de produtos poluentes e/ou danosos à saúde pública e ao meio ambiente;
- VII- gestões junto às administrações de municípios vizinhos visando a integração dos planos, programas e projetos de proteção ambiental, particularmente com os municípios de São José do Barreiro, Arapeí e Queluz, visando a qualidade das águas que afluem ao Rio Paraíba do Sul nas vertentes paulista e fluminense.
- VIII- fiscalização e controle das atividades extrativistas desenvolvidas nas bacias hidrográficas do município;
- IX- gestões junto à CETESB visando a implantação de um Sistema Regional de Licenciamento Ambiental;
- X- controle e remediação de possíveis contaminações de água e solo causados por eventuais acidentes na Rodovia dos Tropeiros SP-68.

Art.53- São diretrizes de ação à implantação da Gestão Ambiental:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- na sequência à conclusão do Plano Municipal de Saneamento, o Grupo Gestor a que alude o Artigo 43, procederá à elaboração de subsídios à elaboração do Plano de Gestão Ambiental;
- II- a fiscalização eficiente de todas as atividades que, sob atribuições e competências do poder municipal, possam impactar o meio ambiente, expressas no item III do artigo 47 desta lei;
- III- permanente comunicação com o Comitê de Bacia do Paraíba do Sul, prevendo efetiva participação na elaboração dos planos de bacia e na seleção dos projetos ambientais prioritários ao Município e à região;
- IV- gestões junto ao Comitê de Bacia do rio Paraíba do Sul visando a inclusão dos projetos prioritários definidos no Plano Municipal de Saneamento no Plano de Bacia.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art.54- O Desenvolvimento Social estará pautado nas políticas de Educação, de Saúde, de Assistência Social, de Cultura, de Esportes e Lazer.

SEÇÃO I- DA EDUCAÇÃO

Art.55- Constituem objetivos deste Plano para garantir o acesso igualitário e universal ao Sistema de Educação, nos limites de competências e responsabilidades do Município:

- I - a acessibilidade gratuita à escola, nos níveis infantil e fundamental, de todas as crianças, até os 14 anos de idade, residentes no município;
- II - a qualidade do ensino em todos os níveis;
- III - a erradicação do analfabetismo;
- IV - a gestão democrática das políticas de Educação.

Art.56- São diretrizes deste Plano para orientar a Política Municipal de Educação, conforme os objetivos enunciados:

- I- investir no setor da Educação a fim de reduzir drasticamente a taxa de analfabetismo, atualmente beirando os 14% (Região de Governo é 7,30% e do ESP de 6,64%);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- integrar e articular os setores da Educação, da Assistência Social e do Desenvolvimento na definição de programas que visem enfrentar com mais eficiência: **a)** o saldo migratório negativo da população, aparente na baixa taxa geométrica de crescimento anual da população, atualmente da ordem de 0,26% a.a.; **b)** o baixo número de matrículas iniciais no ensino médio (177 em 2009, contra 295 no ensino da 5^a à 8^a série, 395 no ensino da 1^a à 4^a série e 690 no ensino fundamental, em 2009) ; **c)** a alta taxa de evasão do ensino médio;
- III- proceder a gestões junto à Secretaria Estadual da Educação visando a adoção de um modelo de ensino que atenda e contemple as características socioeconômicas do meio rural, considerando que o atual modelo contribui fortemente à migração do campo para a cidade mas, principalmente, que um terço da população ainda guarda expressivas identidades com o campo.
- IV- desenvolver gestões que viabilizem a qualificação técnico-profissional como opção e alternativa ao ensino superior, tendo em vista: **a)** as dificuldades de acesso ao ensino superior; **b)** a baixa qualificação e o despreparo da população jovem ao enfrentamento do mercado de trabalho; **c)** a falta de perspectivas de inserção aos postos de trabalho qualificado na região.
- V- garantir boas condições de uso dos prédios e instalações escolares, das áreas internas e externas;
- VI- disponibilizar salas adequadas aos portadores de necessidades especiais;
- VII - garantir transporte gratuito de todos os alunos moradores em áreas situadas além de 2 (dois) km das respectivas escolas;
- VIII - valorização de conteúdos disciplinares voltados para o desenvolvimento da democracia e da cidadania;
- IX - aperfeiçoamento periódico dos profissionais da educação, visando a melhor qualidade do ensino;
- X - consolidar as instâncias políticas de participação popular voltadas a promover o exercício da gestão democrática do sistema de educação.

Art.57- Constituem metas de curto prazo para a Educação:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tef.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- melhoria da escolaridade da população, tendo em vista que 70% da população com idade de 25 anos, ou mais, tem menos de 8 anos de estudo.
- II- erradicação do analfabetismo;
- III- disponibilização de uma sala com materiais didáticos adequados aos portadores de necessidades especiais;
- IV- bibliotecas nas unidades de ensino;
- V- introdução da disciplina de educação ambiental na grade do ensino fundamental;
- VI - incentivo aos jovens da escola pública para que prossigam seus estudos, estimulando-os ao ingresso nas Escolas Técnicas através dos atuais programas dos governos federal e estadual, que visam a democratização do acesso aos ensinos técnico e superior;
- VII - fortalecimento e dinamização do Conselho Municipal de Educação através da capacitação periódica dos conselheiros;
- VIII- criação de canais de comunicação entre o Conselho Municipal de Educação e a população;
- IX- consolidação do bom desempenho do índice IDEB no ensino fundamental para 4^a série/5^º ano, que em 2009 superou a meta prevista para (índice realizado de 4,6);

SEÇÃO II - DA SAÚDE

Art.58- Constituem objetivos que orientam as diretrizes deste Plano para garantir o acesso igualitário e universal ao sistema de saúde:

- I - a permanente avaliação do Sistema Único de Saúde quanto à eficácia de seu padrão de atendimento no nível municipal;
- II - a acessibilidade universal e gratuita de todos os cidadãos aos serviços de atenção básica à saúde, próprios ou contratados e conveniados com o SUS;
- III - a qualidade da prestação dos serviços pela sua Unidade de Atenção Básica de Saúde;
- IV - a gestão democrática das políticas de saúde.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.59- São diretrizes deste Plano para orientar a política de saúde, conforme os objetivos enunciados:

- I- planejar a rede municipal de saúde, levando em conta o perfil da composição etária da população fixa, pelo qual se constata a predominância (em termos proporcionais) dos segmentos das populações 0 a 15 anos (25,8%/951 pessoas) e com mais de 60 anos (10,7%/394 pessoas); a taxa geométrica de crescimento da população (2000-2010) é baixa: 0,26% a.a., decréscimo de quase 300% em relação ao decênio anterior, e com saldo migratório negativo;
- II- garantir boas condições de uso dos prédios destinados à prestação de serviços de saúde, das áreas internas e externas, bem como garantir acesso aos portadores de necessidades especiais;
- III- articular a política municipal de saúde à política de saneamento ambiental;
- IV - articular a política municipal de saúde à política de educação e à política de assistência social;
- V- ampliar o número de atividades educativas que promovam a prevenção de doenças e a formação de hábitos saudáveis;
- VI- fortalecer os canais de participação e controle social sobre as políticas de saúde;
- VII- avaliar o PSF em função não apenas da freqüência de atendimento, mas, também, em termos do número de doentes crônicos, da incidência de doenças infecto-contagiosas e de doenças graves, cardiovasculares e diabetes.

Art.60- Constituem objetivos e metas de curto prazo (2 anos) para o Sistema de Saúde:

- I - articulação com o setores da Educação e da Assistência Social para desenvolvimento de programa de atenção às adolescentes a fim de reduzir os casos de gravidez precoce, cujos índices saltaram de 4,84% em 2007 para 7,14% em 2009, com um aumento de 47,5%;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- diminuição dos partos cesáreos, cuja ocorrência saltou do índice de 35,59% em 2007 para 55,36% em 2009.
- III- capacitação profissional dos auxiliares dos serviços de saúde;
- IV- informatização dos serviços de saúde;
- V - implantação de instrumentos de avaliação permanente das políticas de saúde, particularmente do PSF;
- VI- fortalecimento dos programas e atividades educativas que promovam a saúde preventiva e hábitos saudáveis;
- VII - fortalecimento dos programas voltados para o enfrentamento dos agravos de saúde que apresentam maior incidência: hipertensão e diabetes;
- VIII - capacitação dos agentes comunitários de saúde e dos integrantes do Conselho Municipal da Saúde;
- IX - fortalecimento dos canais de participação e controle social sobre as políticas de saúde;
- X - dimensionamento das estruturas de prestação de serviços preventivos de saúde para a faixa etária com mais de 60 anos, tendo em vista o significativo índice de envelhecimento da população do Município que passou de 33,16% em 2000 para 41,43% em 2010.

SEÇÃO III - DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art.61- Constituem objetivos que orientam as diretrizes deste Plano para garantir o acesso igualitário e universal à Assistência Social:

- I - consolidar os fundamentos expressos na Lei Orgânica da Assistência Social, no Estatuto da Criança e do Adolescente e no Estatuto do Idoso;
- II - assegurar assistência às famílias em situação de vulnerabilidade social;
- III - garantir a gestão democrática das políticas de assistência social.

Art.62- São metas de curto prazo (2 anos) para a política de assistência social:

- I - criar um programa, em parceria com entidades públicas e privadas, orientado ao enfrentamento do problema do alcoolismo;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tef.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II - criar um programa, em parceria com entidades públicas e privadas, orientado ao enfretamento do problema do uso de drogas entre jovens e adolescentes;
- III - implantar creche com mínimo de 30 vagas, para população de 1 a 5 anos de idade;
- IV - articular formas de ação conjunta com as Secretarias da Educação e da Saúde, tendo em vista a realização de campanhas de conscientização sobre o uso abusivo de bebidas alcoólicas e outras drogas;
- V - articular com entidades públicas e privadas, ações conjuntas de engajamento de jovens em programas de formação cultural paralela à educação formal: música, dança, teatro, cinema, artesanato, pintura e escultura, e outras;
- VI - estimular a criação de entidades e associações comandadas por jovens;
- VII - implantar o Conselho Municipal do Idoso;
- VIII- consolidar a atuação comunitária no Conselho de Assistência Social, estimulando a participação democrática e o controle social sobre as políticas de assistência;
- IX- definir e implantar programa especial de atenção ao portador de cuidados especiais tendo em vista que 7% (sete por cento), aproximadamente, da população padecem de deficiências múltiplas e 9% (nove por cento) apresentam deficiência visual;
- X- capacitar os integrantes do Conselho Municipal da Assistência Social;
- XI- definir programas específicos para os segmentos da população mais carente, cerca de 40% (quarenta por cento).

SEÇÃO IV - DA CULTURA

Art.63- Constituem diretrizes deste Plano para a definição da política cultural:

- I- a consolidação de uma Política Municipal de Cultura, articulada e integrada com as demais políticas e programas sociais, prestigiando o patrimônio histórico de AREIAS, seus hábitos e costumes locais, suas comemorações, seu patrimônio imaterial expresso nos seus eventos de raízes religiosa e folclórica;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- maior identidade da população com sua cidade e com seus valores históricos, ambientais e culturais (primeiro município a introduzir o café no Vale do Paraíba e berço do Rio Paraitinga);
- III- a efetivação de um programa que descubra talentos nas artes e nas ciências, privilegie a formação integral do indivíduo e fomente a disposição solidária entre cidadãos na realização de projetos sociais que abram novas perspectivas de desenvolvimento sustentável para AREIAS.
- IV- proteção dos cenários naturais pródigos, buscando viabilizá-la através de parcerias com a iniciativa privada de forma a se estabelecerem mecanismos de ação continuada associados aos programas de educação ambiental;
- V - a democratização do acesso da população à cultura;
- VI- recuperação dos ambientes de maior atratividade.

Art.64 – Constituem metas de longo prazo (5 anos) para a cultura:

- I - elaboração de Plano de Desenvolvimento Cultural para AREIAS, dele fazendo parte o sistema educacional, as entidades e organizações que apoiam programas culturais, as entidades de assistência social e as empresas locais;
- II- implantação de programa de preservação e restauração dos espaços públicos e edifícios de arquitetura mais expressiva e representativa do século XIX e que compõem o perímetro histórico de AREIAS, definido como ZIHC (Zona de Interesse Histórico-Cultural) no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III- espaços de convivência e de equipamentos culturais nos espaços públicos incentivadores da formação da cidadania e da atuação solidária do indivíduo em seu meio;
- IV- apoio e incentivos institucionais às iniciativas e projetos da Casa da Cultura, nele incluídos recursos humanos e materiais aptos ao desenvolvimento de projetos de interesse social para meio ambiente, ecologia e paisagismo;
- V- redefinição dos programas de educação complementar, articulando os setores artístico-cultural, ambiental e profissional;
- VI- incentivo à pesquisa da memória histórica, artística e cultural do Município;

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Geraldo da Cunha".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ana Paula de Souza".



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- VII- manutenção de acordos e convênios com entidades culturais e com a iniciativa privada visando à realização de eventos e a manutenção e ampliação do patrimônio cultural existente no município;
- VIII- manutenção e ampliação de investimentos em equipamentos públicos culturais da cidade;
- IX- apoio, valorização e divulgação das manifestações artísticas e culturais desenvolvidas no município;
- X- levantamento da produção cultural visando promover seu registro e detectar as possíveis carências;
- XI- registro, seleção, proteção, conservação, revitalização e divulgação dos bens naturais e patrimoniais do município;
- XII- criação de instrumentos normativos e mecanismos destinados ao financiamento e ao fomento da cultura;
- XIII- sensibilização da opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação dos patrimônios histórico e cultural;
- XIV- promoção do acesso aos bens da cultura e incentivos à produção cultural;
- XV- criação do sistema municipal de informação de assuntos relacionados aos patrimônios histórico e cultural.
- XVI- implantação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio;

Art.65- Constituem diretrizes de ações estratégicas à efetivação dos objetivos:

- I- convênios com entidades e órgãos identificados com a preservação ambiental, com o Terceiro Setor e instituições estrangeiras que atuam no país e apoiam iniciativas desta natureza;
- II- convênio com as instituições do Sistema S visando a qualificação profissional em prática gerencial de programas de preservação ambiental e de fomento cultural e de capacitação em elaboração de projetos e captação de recursos;
- III- gestões junto às empresas que atuam no Município (relacionadas ao cultivo e exploração de eucalipto, por exemplo) visando apoio aos programas culturais;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

IV- definição e implantação de um programa de valorização cultural da Praça 9 de Julho, em função de seu recente plano de reforma.

Parágrafo Único: O poder executivo municipal deverá proceder, no prazo de até 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei: **a)** à definição e implantação do Plano de Desenvolvimento Cultural para AREIAS e **b)** a gestões aptas à sua viabilização.

SEÇÃO V - DO ESPORTE E LAZER

Art.66- Constituem objetivos deste Plano Diretor para a definição da política do Esporte e do Lazer:

I - incentivar a prática do esporte articulado à educação socioambiental do indivíduo, de forma a assegurar-lhe fundamentos da cidadania;

II - incentivar o uso, pela comunidade, das instalações e equipamentos esportivos propostos nos parques e praças projetados;

III - prever no programa de melhoria do sistema viário a implantação de ciclovía/ciclo faixa;

Art.67- Constituem diretrizes de ações à efetivação dos objetivos:

I- gestões junto ao segmento empresarial, aos órgãos estaduais potenciais convenientes, às fundações e instituições de perfil ambientalista visando o apoio à viabilização dos projetos de desenvolvimento expostos;

II- elaboração de ante-projeto que organize e explicite os planos e projetos previstos para essa área.

SEÇÃO VII - DA SEGURANÇA

Art.68- Constituem objetivos que orientam as diretrizes de política de segurança pública:

I - atuação complementar às competências e responsabilidades dos órgãos estaduais de segurança;

II - atuação preventiva, visando a diminuição de riscos ao cidadão;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.71- Para a consecução da política constituem-se objetivos prioritários:

- I - promoção do desenvolvimento econômico endógeno, a partir das propostas do Zoneamento, através da infraestrutura que deverá ser disponibilizada no eixo rodoviário SP-068 (Rodovia dos Tropeiros) e na SP-058 (Rodovia Deputado Nesralla Rubez);
- II - priorização da recuperação/conservação/proteção dos valores e potencialidades locais fundamentais à economia do turismo, especificamente dos espaços naturais do município de notável valor paisagístico, como tais a Represa do Funil e a Serra da Bocaina;
- III - inserção do município nas cadeias produtivas da microrregião e do entorno ampliado, para isso havendo de capacitar seus recursos humanos;
- IV - revitalização da economia rural de escala familiar, a partir de planejamento integrado com o Programa Microbacias da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo (CATI);
- V - investimento na qualificação profissional de sua mão-de-obra jovem, através de convênios e parcerias firmadas com as entidades do Sistema S, com organizações privadas e com instituições de ensino e pesquisa;
- VI - incentivos à atividade industrial limpa, de base tecnológica moderna;
- VII - incentivo à formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas voltada ao incremento das ações produtivas;
- VIII- estímulo ao associativismo e ao empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;
- IX - criação de um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;
- X - gestões junto ao setor empresarial visando parcerias que viabilizem os diversos planos anotados neste Plano Diretor para o desenvolvimento econômico sustentável, particularmente o de turismo;
- XI - promoção do ensino à distância como estratégia local para a formação educacional e profissional dos segmentos em idade economicamente ativa.

SEÇÃO III - DA QUALIFICAÇÃO DO CAPITAL HUMANO



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.72- A política de qualificação da capital humano deve se pautar segundo as diretrizes:

- I - promovendo a capacitação da mão de obra local para atender as demandas da atividade econômica da região e às projeções plausíveis da economia do turismo;
- II - mapeando, através de um inventário realizado pela Prefeitura, o capital humano local, reconhecendo na comunidade a experiência profissional, seus talentos e capacidade criativa a fim de planejar o aproveitamento dos quadros mais aptos;
- III - desenvolvendo gestões junto ao MEC, visando a instalação, em AREIAS ou na Microrregião, de um Pólo de Ensino à Distância vinculado ao Sistema Universidade Aberta do Brasil voltado para cursos tecnológicos e profissionalizantes a fim de atender as demandas locais por formação profissional;
- IV - gestões junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia do Estado de São Paulo, por intermédio do Programa de Apoio Tecnológico aos Municípios (PATEM), visando a capacitação técnica de seus recursos humanos para enfrentamento e resolução de situações emergenciais nos campos da Habitação, do Turismo e dos arranjos produtivos locais.
- V - gestões junto às entidades do Sistema S, particularmente junto ao SEBRAE, SENAI e SENAC, e às administrações vizinhas, visando a implantação de Centro de Apoio Tecnológico de âmbito regional (Região de Governo de Cruzeiro)

SEÇÃO IV - DA ORGANIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Art.73- A organização do capital social do Município deve seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

- I - gestões junto aos municípios da região, através do Consórcio do Vale Histórico, visando a constituição de um Fórum regional reunindo lideranças políticas e comunitárias, representações de entidades, órgãos estaduais e



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

federais e empresários com a finalidade de se definir um Plano Estratégico de Desenvolvimento para a Região;

- II - elaboração de um programa de incentivo à formação de associações ou cooperativas de trabalho, a partir das iniciativas coletivas bem sucedidas;
- III - desenvolvimento de gestões junto à Secretaria da Economia Solidária, Governo Federal, visando a implantação de projetos de cooperativas de trabalho, na zona rural (via PRONAF por exemplo) ou na zona urbana, via cooperativas;
- IV - apoio e incentivo a parcerias com instituições que já venham desenvolvendo projetos de incentivo ao turismo na região.

SEÇÃO V - DAS BASES PRODUTIVAS

Art.74- O desenvolvimento das bases produtivas municipais deve seguir as seguintes diretrizes:

- I - reconhecendo a estrutura produtiva informal, incentivar seu engajamento em pequenas empresas devidamente regularizadas, para isso propiciando-lhes assistências gerencial e contábil;
- II - promover iniciativas de colaboração mútua com o SEBRAE, SENAI, SENAC, SENAR, universidade e instituições ligadas à Economia, visando:
 - a) o reconhecimento das potencialidades aptas ao desenvolvimento endógeno e b) a estruturação de um sistema produtivo local em bases gerencial e operacional eficientes;
- III - desenvolvimento de gestões junto ao SEBRAE visando apoio e incentivo à economia solidária, à formação de cooperativas e ao empreendedorismo local, a partir das potencialidades diagnosticadas de escala coletiva;
- IV - prever área territorial provida de infraestrutura, junto ao eixo da SP-068 e à Rodovia Deputado Nesralla Rubez, destinada à implantação incentivada de empresas;
- V - promover gestões junto ao DER-SP para a conclusão dos serviços de qualificação ao longo dos eixos viários SP-068 e SP-058;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- VI - reforçar e consolidar a gestão municipal da atividade turística a fim de desenvolver ações tais como inventários, sinalização, estruturação de roteiros para o desenvolvimento da atividade;
- VII - apoiar o desenvolvimento das potencialidades do setor gastronômico;
- VIII- elaborar plano de desenvolvimento turístico para a área da Represa do Funil.

SEÇÃO VI – DAS ECONOMIAS DE AMPLITUDE REGIONAL

Art.75- Dentro das competências do município, caberá ao executivo municipal proceder a gestões junto às administrações dos municípios da Microrregião de Bananal e da Região de Governo de Cruzeiro, objetivando a articulação política indispensável à definição e viabilização dos pleitos estratégicos ao desenvolvimento regional.

Art.76- Constituem-se planos aptos e estratégicos ao desenvolvimento regional:

- I - Zoneamento Ecológico-Econômico, no âmbito das relações econômicas, sociais e ambientais que acontecem no território do Município.
- II - desenvolvimento econômico, com ênfase no fomento ao turismo;
- III - implantação de Macroárea de Desenvolvimento Econômico (MADE), na Rodovias SP-068 , saída para Silveiras, e SP-058, saída para Queluz;
- IV - articulação de programas e projetos de qualificação profissional, de fomento e incentivo à modernização empresarial, de empreendedorismo do pequeno capital visando sua integração às bases produtivas e de modernização dos aparelhos administrativos municipais,

Art.77- O Zoneamento Ecológico-Econômico é instrumento de planejamento que trata das relações ambientais, sociais e econômicas precipitadas pela atividade antrópica transformadora, visando a compatibilização e harmonização dos objetivos e a implantação de um sistema de gestão sustentável dos recursos naturais.

Parágrafo Único: Para a Microrregião de Bananal, o Zoneamento Ecológico Econômico demonstra-se instrumento essencial à recuperação ambiental dos campos degradados, por consequência a revitalização do setor primário e, ainda,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

essencial ao manejo sustentável das espécies, visando ganhos de produtividade sem, contudo, alterar a diversidade do sistema.

Art.78- O Zoneamento Ecológico-Econômico abrangerá em suas propostas:

- I - os registros geológicos, pedológicos e edafológicos característicos da região pesquisada;
- II - o diagnóstico de uso e ocupação do solo rural;
- III - as condições ambientais e dos recursos hídricos afetados;
- IV - a situação de áreas florestais correspondentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Reservas Legais das propriedades rurais, conforme estabelecido na Lei nº 4.771/1965, respectivamente nos seus arts. 2º e 16;
- V - a localização de áreas de expansão industrial;
- VI - as atividades extrativistas;
- VII - a rede urbana e sua expansão;
- VIII- a rede de transportes;
- IX - os ecossistemas e a biodiversidade;
- X - as bacias hidrográficas.

SEÇÃO VII - DAS FINANÇAS PÚBLICAS E DOS QUADROS DA ADMINISTRAÇÃO

Art.79- São ações prioritárias ao crescimento das finanças municipais e ao desenvolvimento da estrutura administrativa:

- I - a atualização da Planta Genérica de Valores dos imóveis urbanos;
- II - a definição, em conjunto com o CONSELHO DA CIDADE, dos novos valores a serem adotados na base fiscal do IPTU;
- III - a elaboração de lei específica de regulamentação do IPTU Progressivo no Tempo;
- IV - a elaboração de lei específica de regulamentação dos valores de Outorga Onerosa;
- V - a atualização dos cadastros físico imobiliário e fiscal;
- VI - gestões junto à União visando a implantação de programa de



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

modernização e informatização de todos os setores da administração municipal, com especial atenção aos sistemas: fazendário e fiscal; de controle dos recursos humanos e materiais; de obras e serviços; do almoxarifado; dos cadastros físico e fiscal e dos processos de regularização fundiária;

VII - gestões junto à União visando a inclusão do município em programa de qualificação/especialização dos recursos humanos em níveis de direção, de chefia e de encarregado, para todos os setores, priorizando o fazendário, especificamente o contábil, cadastros e recursos humanos;

VIII - a revisão/atualização do Quadro de Carreira, visando o aperfeiçoamento dos quadros da administração, a motivação do funcionalismo e a reciclagem dos recursos humanos no trato dos feitos públicos;

IX - implantação de máquina fisco-arrecadadora mais eficiente;

X - o recadastramento dos estabelecimentos de comércio e de serviços instalados no município;

XI - a majoração gradativa dos valores de taxas e tarifas de forma gradual, na proporção de 10% (dez por cento) do valor a ser reajustado, ao ano, mediante lei específica.

XII - revisão e atualização dos valores do ISS, de forma gradual, na proporção de 5% (cinco por cento) ao ano, mediante lei específica;

XIII - atuação junto ao Cartório de Registro de Imóveis que atende o Município visando a pactuação de um acordo em procedimentos de registros de imóveis de forma compatível com o cadastro físico da Prefeitura e em valores de facto.

Art.80- São ações prioritárias em termos da maior eficiência na arrecadação do ISS:

I - analisar a viabilidade de um programa de melhoria dos quadros de recursos humanos e técnicos dos serviços de arrecadação;

II - estabelecer esforços para um aumento constante e maciço da produtividade do tributo, via convênios com os níveis superiores de governo, no sentido de buscar recursos financeiros e técnicos para a implantação de cadastro adequado, bem como para que outros





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

instrumentos do elenco municipal possam utilizar melhor a sua capacidade fiscal.

Art.81 - O poder executivo municipal deverá adotar mecanismos de controle da atividade produtiva e a fiscalização do valor adicionado e promover a correção das Declarações do Movimento Econômico, visando a realidade fiscal e arrecadação compatível com o movimento econômico municipal.

Art.82- O poder executivo municipal deverá aperfeiçoar o aproveitamento dos incentivos fiscais visando à recuperação econômica do município.

SEÇÃO VIII - DA GESTÃO PÚBLICA

Art.83- A qualificação da gestão pública se dará mediante as seguintes diretrizes:

- I - modernização e qualificação dos serviços públicos, através da descentralização dos serviços e da adoção de modelo e instrumentos de gestão que favoreçam os fluxos de comunicação horizontal entre os diversos setores (departamentos ou diretorias ou chefias) e entre população e gestores;
- II - capacitação de servidores municipais, gestores e líderes comunitários;
- III - regulamentação e padronização da prestação de serviços;
- IV - estímulo às ações de Responsabilidade Social das empresas cujos empreendimentos impactem o Município;
- V - articulação com demais municípios e entidades governamentais e privadas com atuação nos setores econômicos e sociais, visando à expansão e qualificação da economia local e sua integração à economia regional, com ênfase nas ações do Consórcio Intermunicipal do Vale Histórico e do Comitê de Bacia Hidrográfica do Paraíba do Sul e dos projetos turísticos.

CAPÍTULO V - DA INFRAESTRUTURA

SEÇÃO I - DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Art.84- São objetivos da Política de Saneamento do Município para o Sistema de Abastecimento de Água:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- universalizar a extensão do serviço a todos os bairros;
- II- fixar metas datadas de atendimento;
- III- garantir os requisitos técnicos de qualidade do produto ao longo das diversas etapas do processo: captação nos poços artesianos e no Ribeirão Vermelho, o tratamento e a distribuição da água, de conformidade com as disposições estabelecidas na Lei Federal n.11.445, de 05/01/2007, que regula a Política Nacional do Saneamento Básico;
- IV- estabelecer tarifa social para consumos até 10m³ (dez metros cúbicos) mensais, exclusivamente para as unidades de famílias com renda até 03 (três) salários mínimos;
- V- adotar mecanismo de gestão participativa;
- VI- implantar sistema de registros de consumo (equipamentos nas unidades de consumo) e seu controle apurado, visando: **a)** evitar desperdícios de água; **b)** prejudicar a economia popular através de má operacionalização na manutenção de redes, observando que constantes reparos em redes, além de comprometer a qualidade da água servida após as interrupções, podem confundir os mecanismos domiciliares de registro de consumo e **c)** garantir a sustentabilidade financeira do serviço;
- VII- desenvolver periódicas campanhas de educação ambiental para a população, visando a disciplina coletiva: na racionalização do consumo, na redução dos desperdícios, em evitar o uso da água potável para lavagem de passeios e veículos na rua e no justo pagamento pelo consumo;
- VIII - rigoroso controle de preservação dos mananciais.

Art.85- São diretrizes para a efetivação dos objetivos desta Política:

- I- elaboração e implantação do Plano de Saneamento Básico de AREIAS, em caráter prioritário, complementar ao presente Plano Diretor Participativo, com execução das metas prioritárias nele previstas no prazo de até 2 (dois) anos;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- desenvolvimento de gestões junto a órgãos federais e estaduais a fim de suprir os recursos indispensáveis à execução do Plano de Saneamento, com data limite até 1º de Julho de 2014;
- III- cadastramento das unidades de consumo diferenciado por classes de renda;
- IV- definição e implantação de um programa de racionalização do consumo, de economia da produção e de educação para o meio ambiente;
- V- elaboração de cadastro auxiliar no monitoramento, controle e fiscalização das formas alternativas de abastecimento de água, como poços profundos, cisternas e minas d'água, visando o controle e a utilização sustentável dos recursos hídricos sub-superficiais;
- VI- ampliação das medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação da rede de água;
- VII- as tarifas relativas ao consumo da água deverão observar rigorosa correspondência com as características dos lotes servidos, com o nível de renda do consumidor, além da faixa de consumo propriamente dita.

SEÇÃO II - DO SISTEMA URBANO DE COLETA, TRANSFERÊNCIA E TRATAMENTO DE EFLUENTES SANITÁRIOS

Art.86- São objetivos e diretrizes para o Sistema de Esgotamento Sanitário em AREIAS:

- I – gestão junto aos órgãos federais e estaduais pleiteando os recursos necessários à elaboração do projeto e execução dos serviços correspondentes, de acordo com as metas previstas no Plano Municipal de Saneamento Básico e prevendo a extensão dos serviços a todos os bairros;
- IV- proibição de despejo de águas pluviais na rede de esgotos sanitários ou destes diretamente nos cursos d'água Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés;
- V- execução da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) em local que não afete as áreas ambientalmente protegidas e não impacte as zonas de moradia.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: O local onde se pretende construir a ETE deverá ser submetido à análise e licenciamento da CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental do Estado de São Paulo, obrigatoriamente distante mais 500m (quinhentos metros) de qualquer unidade de saúde, existente ou prevista, e de assentamentos consolidados.

Art.87- Esgotos sanitários de unidades de saúde, decorrentes de procedimentos clínicos e/ou cirúrgicos relacionados a doenças infecto-contagiosas, deverão ser tratados de conformidade com as exigências médico-sanitárias oficiais.

Parágrafo Único- Obrigam-se ao cumprimento da exigência do *caput* as unidades já existentes e as que vierem a ser construídas. Para a unidade de saúde já existente (Unidade de Atenção Básica de Saúde) e enquadrada nesta disposição fica estabelecido o prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.88- O poder público desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais visando a execução do Sistema de Coleta, Transferência e Tratamento de Esgotos Sanitários, abrangendo todo o perímetro urbano, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei.

SEÇÃO III - DO SISTEMA URBANO DE MACRODRENAGEM

Art.89- São objetivos do Sistema Urbano de Macrodrrenagem de Águas Pluviais:

- I- eliminação de eventuais pontos de alagamento;
- II- revisão de todas as pontes urbanas em situação precária e adequação daquelas que estejam obstruindo as seções de vazão das águas de rios, ribeirões e córregos;
- III- implantação de medidas preventivas junto às áreas não urbanizadas ou aptas a novos empreendimentos (áreas adequadas à expansão urbana);
- IV- implantação de medidas de caráter emergencial, portanto de imediata execução, que evitem alagamentos e transtornos à população em áreas:
 - a) sujeitas a inundações; b) de encostas suscetíveis a escorregamentos e c) em pontos específicos de captação de águas pluviais (bueiros e caixas de concentração de águas);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- implantação de mecanismos para a realimentação dos aquíferos subterrâneos;
- VI- organização e treinamento de brigada da Defesa Civil de forma que se demonstrem aptas às intervenções de emergência em casos críticos precipitados pelas enxurradas, seja em encostas, em baixadas ou em transbordamentos de cursos d'água.

Art.90- São diretrizes de ações estratégicas relativas ao Sistema de Macrodrrenagem:

- I- elaboração do **Plano Municipal de Macrodrrenagem** no prazo de 18 (dezoito) meses, prazo contado a partir da data de promulgação da presente lei, providenciando os levantamentos de campo indispensáveis à realização do Plano no período que antecede a presente exigência;;
- II- ações imediatas de prevenção dos efeitos das cheias, em parceria com a Defesa Civil, nas áreas de baixada e nos entroncamentos viários de maior declividade;
- III- imediata adoção de restrição absoluta a construções em APPs (Áreas de Proteção Permanente), com rigorosa fiscalização por parte da Administração Municipal;
- IV- imediata adoção da obrigatoriedade, às novas construções, de reserva de área do lote ou da gleba, como área livre para infiltração de águas pluviais: de 5% (cinco por cento) para lotes de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e de 10% (dez por cento) para imóveis dos demais;
- V- eliminação de todos os despejos de águas superficiais na rede de esgotos sanitários;
- VI- abranger todos os núcleos urbanizados do município na delimitação do perímetro tratado no Plano de Macrodrrenagem;
- VII- o Plano de Macrodrrenagem deverá, ainda, abranger e equacionar, pontualmente, as condições de drenagem crítica ocorrente na SP-068 (Rodovia dos Tropeiros) e na Rodovia Deputado Nesralla Rubez.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único- O Plano Municipal de Drenagem deverá priorizar as áreas adensadas e aquelas mais vulneráveis a alagamentos.

SEÇÃO IV - DO SISTEMA DE COLETA E DESTINAÇÃO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art.91- São objetivos do Sistema de Coleta, Destinação e Tratamento de Resíduos Sólidos:

- I- modernização e ampliação da oferta do sistema de coleta de lixo e racionalização dos roteiros de coleta, de modo a reduzir: **a)** o impacto causado sobre o meio ambiente. **b)** o custo do serviço;
- II- estruturação progressiva do sistema de coleta seletiva e tratamento no destino final, possibilitando a geração de programas de trabalho e renda, através de ações integradas com os municípios vizinhos;
- III- campanha de informação, conscientização e mobilização da população – através de Programa de Educação Ambiental – quanto à necessidade dela: **a)** reduzir a produção do lixo; **b)** evitar a deposição de lixo em áreas e locais impróprios; **c)** respeitar os rios, cursos d'água de forma geral, de maneira a evitar o lançamento de detritos em seus leitos a fim de não obstruir seus leitos e afetar a qualidade das águas; **d)** reduzir os resíduos inertes dos processos construtivos e **e)** participar de forma próativa dos movimentos locais visando a efetivação dos objetivos programáticos;
- IV- obrigação aos estabelecimentos (de serviços e industriais) de destinarem os resíduos de seus processos produtivos a locais adequados, com prévia aprovação da Prefeitura Municipal;
- V- gestão diferenciada dos resíduos de serviços de saúde, da construção civil, industriais e da poda e manutenção de áreas verdes;
- VI- monitoramento adequado do aterro sanitário, evitando usos indevidos da área e riscos de acidentes ambientais, em conformidade com as orientações do órgão de controle ambiental;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- VII- gestão dos resíduos da construção civil, de forma própria ou consorciada, visando sua disposição final em locais adequados que não causem impacto ambiental e possibilitar o seu reaproveitamento, se economicamente viável.

Art.92- São diretrizes de ação à implantação do Sistema de Coleta, Destinação e Tratamento de Resíduos Sólidos:

- I- elaboração de Plano de Gestão de Resíduos Urbanos, no prazo de 2(dois) anos contado a partir da data de promulgação da presente lei, e em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, Lei n. 12.305, de 02 de Agosto de 2010, e de modo a promover a implantação de práticas sustentáveis em relação aos diferentes tipos de resíduos sólidos urbanos associadas a programa de Educação Ambiental;
- II- desenvolvimento de gestões visando a captação de recursos junto a outros níveis de governo para a elaboração do Plano Municipal de Gestão do setor;
- III- coleta de lixo domiciliar abrangendo toda a área urbana habitada;
- IV- normatização da obrigação aos estabelecimentos de serviços e industriais da destinação dos resíduos de seus processos produtivos;
- V- efetivação da coleta seletiva em todo o Município;
- VI- análise da viabilidade técnico-econômica da formação de cooperativas de trabalho para a exploração dos processos de reciclagem/compostagem do lixo, prevendo mecanismos de isenção de tributos e apoio gerencial caso os resultados forem favoráveis;
- VII- em se confirmando a viabilidade da alternativa exposta no item anterior, o poder executivo poderá desenvolver gestões junto ao SENAC e ao SEBRAE visando a qualificação gerencial e técnica de organizações sociais que se interessem na exploração comercial das formas de tratamento e reciclagem dos resíduos sólidos;
- VIII- elaboração e implantação de Programa de Educação Ambiental orientado para: a) minimização da produção do lixo; b) implantação da coleta seletiva e c) gestão ambiental.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§1º- Em se cogitando a alternativa de transferência dos resíduos – exceção feita aos resíduos de serviços de saúde – para aterro sanitário regional, a iniciativa somente deverá prosperar e obter a concordância e aprovação legal desde que a análise técnico-financeira, que o setor competente da Prefeitura Municipal deverá proceder, comprove vantagem financeira para o Município.

§2º- Sob nenhuma hipótese, AREIAS poderá ou deverá sediar aterro regional de resíduos sólidos.

SEÇÃO V - DA ENERGIA ELÉTRICA E DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art.93- São objetivos e diretrizes de ação para garantir o direito à energia elétrica e à iluminação pública:

- I – estender a todos os logradouros públicos o serviço de iluminação pública, contribuindo para a melhoria da segurança pública;
- II – desenvolver gestões, junto à concessionária de energia elétrica, para a implantação de programas que visem à racionalização e a otimização do consumo nos equipamentos e logradouros públicos;
- III – desenvolver práticas e técnicas sustentáveis de modo a reduzir o consumo de energia elétrica em todos os edifícios públicos do Município;

Art.94- O poder público municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos financiadores de habitação de interesse social a fim de que sejam instalados equipamentos de aquecimento de água por energia solar nas unidades dos futuros projetos habitacionais.

Art.95- O Poder Público Municipal restringirá a implantação de torres de sistemas de transmissão de dados e de telefonia em área urbana adensada, quando interferirem na paisagem natural explorada por atividade de turismo ou quando implicarem em risco à segurança e à saúde dos moradores do entorno do local cogitado.

SEÇÃO VI - DAS COMUNICAÇÕES

Art.96- São objetivos e diretrizes de ação para o setor de comunicações:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I – normatizar a instalação (localização) de torres de retransmissão de telefonia fixa e celular, de maneira a adequá-las à norma de segurança, mantendo-as a uma distância mínima de 200m (duzentos metros) da residência mais próxima;
- II – desenvolver gestões junto às empresas de instalação de telefonia celular e de internet com banda larga para o atendimento e cobertura em todo o Município.

SEÇÃO VII - DAS ÁREAS VERDES

Art.97- Para o manejo da vegetação e das áreas verdes o Poder Público Municipal deverá:

- I – criar o programa de arborização nos núcleos urbanizados;
- II - criar campanha permanente de incentivo a arborização urbana de modo a promover o plantio e/ou transplante de espécies arbóreas, sob responsabilidade do proprietário do imóvel fronteiriço, contribuindo com a melhoria da paisagem e da ambiência urbana;
- III - criar programas de parceria com a iniciativa privada de modo a viabilizar a manutenção dos espaços verdes, praças e a ampliação do projeto de arborização;
- IV- promover a captação de recursos mediante convênios com outras esferas de governo e outros municípios da região, bem como formar parcerias com entidades governamentais e não governamentais;
- V – gestões junto a empresas, concessionárias de energia elétrica e instituições ambientalistas visando a recuperação e revegetação das matas ciliares, ao longo dos Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés, e o florestamento das áreas do entorno da Represa do Funil que tenham sido desmatadas;
- VII- no paisagismo da Praça 9 de Julho, em obras de reforma (2010-2011), adotar espécies vegetais compatíveis com a natureza dos espaços de convívio, a fim de atenuar os efeitos da insolação em seus usuários e, também, sob critério estético, visando dotar a praça de variedade expressiva de cores.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.98- No curto prazo, o Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Arborização Urbana e Áreas Verdes de modo a:

- I - cadastrar os logradouros públicos passíveis de implantação de espécies vegetais;
- II - selecionar as espécies adequadas à cidade, priorizando, para as praças e parques lineares, as oriundas da vegetação nativa;
- III - promover a campanha de plantio de espécies arbóreas indicadas de modo a contribuir para a melhoria da qualidade ambiental;
- IV - estruturar o Viveiro Municipal;
- V - reimplantar matas em áreas ambientalmente degradadas.

Art.99- No médio prazo, o Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Implantação dos Parques objetivando:

- I - implantar dispositivos para prática de esportes;
- II- estimular a ocupação lindreira de equipamentos de aptidão turística;
- III – interligar novas opções viárias, com implantação obrigatória de ciclovia e pista para caminhada;
- IV – implantar equipamentos para atividades culturais e artísticas;
- V - recuperar matas ciliares; VI- proteger as APPs.

CAPÍTULO VI - DA MOBILIDADE URBANA

SEÇÃO I – CONCEITOS E OBJETIVOS

Art.100- A Mobilidade Urbana, como setor da engenharia urbana que trata da circulação de pedestres e veículos, sob todos os aspectos, deverá atender:

- I- prioritariamente, a segurança do pedestre;
- II- as condições técnicas do sistema viário (hierarquização, adequação dos gabaritos aos fluxos, pavimentos de rolagem e passeios);
- III- a organização e disciplina do trânsito;
- IV- as condições adequadas ao transporte público de passageiros e de cargas;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- o sistema de sinalização e a regulamentação do estacionamento; VI- o tráfego seguro de bicicletas.

§1º- Para cumprir suas funções, adota o planejamento integrado como estratégia, integrando-se aos setores de Planejamento Urbano e de Obras, no trato das funções que envolvem componentes estruturais, de segurança da circulação e de educação para o trânsito.

§2º- Deve compor o Sistema Integrado de Planejamento e Gestão, previsto neste Plano Diretor, como Setor da Mobilidade Urbana.

Art.101- Tem como objetivos gerais e princípios:

- I- assegurar o direito universal de ir e vir, garantindo acessibilidade aos locais de emprego, de serviços e aos equipamentos públicos priorizando pedestres, ciclistas, idosos, crianças e pessoas com restrição à mobilidade, permanentes ou temporárias;
- II- garantir condições de segurança em todas as funções e atividades que planeja e opera, priorizando a segurança do pedestre;
- III- participar do processo do planejamento integrado, em harmonia com os setores do planejamento urbano e de obras;
- IV- reduzir a necessidade de deslocamentos;
- V- adotar a Educação como vetor de construção da cidadania no trânsito;
- VI- dispensar tratamento especial à organização do tráfego nas cercanias de escolas, postos de saúde e outros estabelecimentos públicos;
- VII- conferir atenção prioritária ao transporte de crianças e de pessoas com restrições (permanentes ou temporárias) à mobilidade;
- VIII- associar os fundamentos ecológicos nos projetos de passeios, de caminhos verdes, de ciclovias e de espaços de convívio;
- IX- assegurar o controle social, através da ampla participação popular e da sociedade no planejamento, gerenciamento e investimento na mobilidade;
- X- atender às necessidades dos portadores de limitações físicas, adequando rampas de acesso em passeios e aos locais públicos que apresentem desniveis em seus espaços de atendimento.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

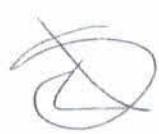
Art.102- São seus objetivos específicos:

- I- requalificação da circulação na área central, no polígono definido pelo seguinte perímetro: inicia no cruzamento da Avenida 15 de Novembro com a Travessa Vereador Antonio Queiroz Filho, por esta seguindo, sequencialmente e em sentido horário, ao longo da Rua Riachuelo, R. Padre João N. do Amaral, Rua 13 de Maio, Rua Cel. M. de Marins, Rua Manoel J. Abreu, e Avenida 15 de Novembro;
- II- proibição ao tráfego no perímetro definido no item anterior, de cargas pesadas acima de 5ton, e de cargas perigosas como explosivos, produtos químicos e radioativos, em qualquer quantidade;
- III- implantação de dispositivos de segurança na SP-068;
- IV- implantação de melhorias no sistema de sinalizações horizontal e vertical reflexivas para o trânsito nos principais cruzamentos da via principal do município (Avenida 15 de Novembro);
- V- estruturar o serviço de Mobilidade Urbana junto ao setor de Obras, compondo o Sistema Municipal de Gestão e Planejamento;
- VI- analisar a viabilidade técnico-econômica de implantação do serviço de transporte coletivo entre Centro-Bairro Casas Populares e Centro-Bairro do Alegre;
- VII- participar das discussões e decisões que envolvam seleção de locais (permanentes ou temporários) para a realização de eventos, concentrações, feiras e similares;
- VIII- assegurar a participação popular nas decisões referentes ao objetivos acima relacionados.

§1º- Planos, projetos e programas que envolvam os itens relacionados no *caput*, com exceção do item V (atribuição administrativa), serão objeto de análise e parecer do CONSELHO DA CIDADE.

§2º- O poder público terá o prazo de 2 (dois) anos para encaminhar procedimentos que efetivem os objetivos gerais e específicos (Plano de Mobilidade Urbana).

SEÇÃO II - DO SISTEMA VIÁRIO





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.103- Especificamente quanto ao Sistema Viário, o Poder Executivo Municipal implantará, no prazo de até 5 (cinco)anos as adequações de modo a:

I - melhorar os acessos viários ao Morro do Rocio e as vias da Vila Araújo (3 ruas) e do Bairro do Alegre (1 via);

II- viabilizar a integração entre o Centro e setores mais distantes da cidade;

II – organizar a sinalização de regulamentação e advertência, bem como promover a uniformização das lombadas;

III - promover a melhoria das condições de manutenção das estradas vicinais de maneira a assegurar condição de trafegabilidade em qualquer condição climática para os bairros rurais;

IV- proceder a estudos de viabilidade técnico-econômica das estradas-parques definidas neste Plano Diretor ou que venham a ser definidas neste prazo;

V- reordenar o tráfego no Distrito Sede, estruturando as vias já existentes de maneira a garantir espaço para implantação de arborização e alargamento dos passeios no núcleo central do município.

Parágrafo Único: As novas vias deverão, sempre que possível, adotar pavimento drenante, tais como pisos intertravados, concreto poroso, ou demais materiais com as mesmas características de drenagem.

Art.104- Considera-se, para efeito desta Lei, a seguinte hierarquização e classificação do sistema viário:

I - Via Arterial - via que interliga o Município às demais regiões e outros municípios;

II - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

III - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

IV - Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

V – Caminho Verde – via de circulação entre distritos e lugares aprazíveis que se destinam a prática de turismo contemplativo e esportes, propiciando uma interação com a paisagem, sem descaracterizá-la e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

VI- Estradas Vicinais – vias de integração e articulação entre bairros rurais do Município;

VII- Estrada-Parque- via rural de circulação entre distritos e comunidades rurais dotados de paisagens exuberantes ou aprazíveis.

§1º- No núcleo Central as vias coletoras correspondem às vias de penetração de chegada e saída da cidade. São elas:

I- Eixo Leste-Oeste: Rodovia SP-068 nos trechos urbanos, Avenida Siqueira Campos; Rua Comendador Sampaio, Avenida 15 de Novembro;

II- Eixo Sul-Norte: Estrada Municipal do Macuco no trecho urbano, Rua Manoel Firmino da Silva, Rua Alves Marques, Rua das Estações e Rua do Resende.

§2º- As demais vias da cidade são classificadas como vias locais.

§3º- Na efetivação do plano viário proposto, a vias de ligação entre a Rua Pedro F. Penha e a Rodovia SP-068 passará a ser classificada como via coletora.

Art.105- Novas vias, além da prevista neste Plano Diretor, somente poderão ser abertas desde que determinadas pelo Plano de Sistema Viário que o Município deverá elaborar/revisar a cada período de 5 anos, previsto o primeiro no prazo de até 5 (cinco) anos contado a partir da data de promulgação desta lei.

Parágrafo Único: Na eventualidade de ser proposto ao Município um empreendimento, seja habitacional ou empresarial, que exija abertura de nova via, será ele submetido à análise e decisão do CONCID – Conselho da Cidade e, na hipótese desta ser favorável, caberá ao empreendedor assumir todos os custos relativos à elaboração do Plano Viário na época e, também, os custos das obras e serviços que sejam indispensáveis à implantação da(s) nova(s) via(s).

Subseção II.1 - Dos Gabaritos Viários

Art.106- As novas vias de função coletora deverão ter gabinete mínimo de 15,00m (quinze metros) de maneira a assegurar leito carroçável de, no mínimo, 9,00m (nove metros) e o restante destinado a calçadas e, eventualmente, à ampliação do leito se demonstrar-se indispensável ao fluxo viário.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§1º- As calçadas são constituídas por passeios, que são faixas destinadas aos deslocamentos de pedestres, e faixa de serviços destinada à colocação de postes, placas, lixeiras, etc.

§2º- Os passeios deverão apresentar piso uniforme, contínuo e sem degraus;

§3º- Eventuais desníveis entre a calçada e o acesso às construções lindeiras deverão ser vencidos no interior da propriedade, sendo terminantemente proibido efetuar rampas na faixa de domínio da calçada.

§4º- As calçadas terão largura mínima de 2,00m, em qualquer circunstância, mesmo admitida a eventualidade de ampliação do leito carroçável, reservando-se a faixa de 1,20m (metro e vinte centímetros) para passeio e o restante para faixa de serviço.

§5º- Recuos frontais das construções em vias coletoras deverão ser de 5,00m (cinco metros), de forma a garantir o estacionamento dentro do lote.

§6º- A critério do CONSELHO DA CIDADE e conforme projeto específico, uma nova via coletora que venha a ser implantada e com sentido único no fluxo viário, poderá admitir ciclo faixa, com largura mínima de 1,50m (metro e meio)

Art.107- As novas vias de função local deverão ter gabarito mínimo de 12,00m (doze metros) de maneira a assegurar leito carroçável de, no mínimo, 7,00m (sete metros) e o restante destinado a calçadas e, eventualmente, à ampliação do leito se demonstrar-se indispensável ao fluxo viário.

§1º- As calçadas são constituídas por passeios, que são faixas destinadas aos deslocamentos de pedestres, e faixa de serviços destinada à colocação de postes, placas, lixeiras, etc.

§2º- Os passeios deverão apresentar piso uniforme, contínuo e sem degraus;

§3º- Eventuais desníveis entre a calçada e o acesso às construções lindeiras deverão ser vencidos no interior da propriedade, sendo terminantemente proibido efetuar rampas ou degraus na faixa de domínio da calçada.

§4º- As calçadas terão largura mínima de 2,00m, em qualquer circunstância, mesmo admitida a eventualidade de ampliação do leito carroçável, reservando-se a faixa de 1,20m (metro e vinte centímetros) para passeio e o restante para faixa de serviço.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§5º- Recuos frontais das construções em vias locais deverão ser de 4,00m (quatro metros), de forma a garantir o estacionamento dentro do lote.

Art.108- Os caminhos verdes e estradas-parques que venham a ser propostos, deverão ter piso drenante, e gabarito de 7,00m de leito carroçável, 3,00m de faixas laterais para o tráfego de pedestres e bicicletas (no mínimo em uma das laterais).

Art.109- Para as novas vielas deverão ser adotados dimensões mínimas de 4,00m, com iluminação, piso drenante e uniforme.

Subseção II.2 – Das Restrições à Ocupação Lindeira à Rodovia SP-068

Art.110- Toda nova construção lindeira aos trechos urbanos da SP-068 deverão obedecer recuo de 20m(vinte metros) em relação ao eixo da via, não podendo ocupar essa faixa de recuo a qualquer título.

Parágrafo Único: As construções existentes e em situação não conforme ao disposto no *caput* não poderão ser ampliadas nem terem seu uso e destinação alterados, podendo, apenas, receber obras de conservação visando sua segurança.

SEÇÃO III - DOS TRANSPORTES

Art.111-O poder público municipal deverá promover gestões junto às empresas concessionárias que exploram linhas intermunicipais a fim de negociar horários compatíveis com os interesses da população que trabalha e que estuda em outros municípios.

Parágrafo Único – São duas as linhas intermunicipais referidas no *caput*:

AREIAS-Resende e Bananal-Guaratinguetá, cabendo acordo quanto:

- I – a horários compatíveis ou mais próximos aos dos compromissos e obrigações de trabalho e estudo;
- II – a uma política tarifária justa e com mediação social;
- III - ao controle da freqüência e dos horários;
- IV- e, ainda, cabendo analisar a viabilidade de implantação de linha de transporte público ligando o Bairro Rancho Alegre ao Centro.

Art.112-O poder público municipal procederá a gestão junto ao DER pleiteando a implantação de pontos cobertos nas paradas de ônibus ao longo da Rodovia SP068.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.113-O poder público garantirá o transporte gratuito a todos os estudantes locais dos ensinos fundamental e médio que residam a mais de 2km(dois quilômetros) das respectivas escolas.

TÍTULO IV - DA QUALIFICAÇÃO E ORDENAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I - CONCEITOS E DIRETRIZES GERAIS

Art.114- Considerando:

- I- a Cidade Justa como inspiração;
- II- as sustentabilidades social, ambiental e econômica como atributos básicos do modelo de desenvolvimento que se pretende construir e
- III- a gestão democrática da cidade como exercício prioritário à legitimação dos feitos públicos, o Plano Diretor de AREIAS expressa as dimensões espacial-territorial e socioambiental desses fundamentos através do **Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo** e seus corolários: a) Macrozoneamento; b) Áreas de Intervenção; c) Projetos Estratégicos e d) Instrumentos Urbanísticos e Legais.

Parágrafo Único: O conjunto das diretrizes e metas estabelecidas no processo de estruturação de uma política urbana para o Município, a que o *caput* alude, resulta na definição do **padrão de desenvolvimento urbano** que se pretende como adequado a AREIAS, apto, enquanto instrumento da Administração Pública, ao equacionamento dos problemas do município e encaminhamento de soluções, de forma compatível com os conceitos, fundamentos e determinantes legais expostos.

Art.115-O padrão de desenvolvimento urbano assim definido, visando a superação das carências do município, o equacionamento de seus problemas e o encaminhamento de soluções, reconhece como ditames:

- I- a urbanização das áreas carentes;
- II- a regularização fundiária;
- III- o atendimento à demanda da habitação para as classes de baixa renda;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- a acessibilidade universal aos bens e serviços públicos, de qualidade;
- V- o adensamento de áreas urbanizadas de ocupação rarefeita;
- VI- a otimização da infraestrutura instalada;
- VII- a articulação entre bairros e entre estes e o Centro;
- VIII- a recuperação de áreas ambientalmente degradadas;
- IX- a proteção dos mananciais, dos recursos naturais e do potencial turístico da cidade;
- X- preservação dos ambientes naturais de vegetação exuberante ou de atratividades expressivas;
- XI- os usos e ocupação compatíveis e regulados pelo direito de vizinhança;
- XII- a prevalência do interesse coletivo e das funções sociais na base das decisões políticas;
- XIII- a adoção de modelo tributário que se demonstre compatível com os objetivos expressos neste Plano;
- XIV- a valorização do patrimônio histórico-cultural do Município;
- XV- a identidade cultural da cidade e de seus ambientes naturais;
- XVI- a participação social na gestão dos feitos públicos de interesse coletivo;
- XVII- a qualificação e aperfeiçoamento dos quadros e recursos administrativos encarregados de conduzir as políticas públicas, seus planos, programas e projetos;
- XVIII- o cumprimento solidário e responsável da comunidade frente aos encargos e tributos aos quais deve responder e que são indispensáveis ao atendimento dos serviços prestados pela municipalidade e ao custeio e investimentos de suas demandas de bens e serviços, através de tributos justos e compatíveis com a capacidade financeira dos diversos extratos sociais;
- XIX- a gestão política dos planos e projetos que se demonstrem adequados aos desenvolvimentos local e regional, à manifestação das potencialidades e aptidões locais e ao equacionamento de questões críticas comuns aos municípios da vizinhança, tais como: **a)** a ampliação dos serviços de coleta e afastamento de esgotos sanitários; **b)** o tratamento dos efluentes sanitários, visando a proteção das águas do



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Ribeirão Vermelho e do Córrego Lavapés; **c)** a melhoria da infraestrutura no Bairro do Alegre e da Vila Araújo; **d)** segurança no tráfego pelas rodovias SP-068 e SP-058 "Deputado Nesralla Rubez"; **e)** a proteção do ambiente natural da Represa do Funil, evitando o parcelamento de seu entorno em glebas de padrão urbano; **f)** a gestão ambiental; **g)** os projetos de desenvolvimento do turismo; **h)** a recuperação das áreas degradadas; **i)** o zoneamento ecológico-econômico e **j)** impedimento ao avanço crítico do plantio do eucalipto sobre o entorno da Represa do Funil e no entorno próximo (500m – quinhentos metros) do perímetro urbano .

Art.116- Usos e atividades desenvolvidos no território de AREIAS deverão observar e atender aos requisitos de segurança e de qualidade dos espaços habitado e coletivo, de forma a evitar:

- I- incômodo à vizinhança;
- II- interferência prejudicial à fluência e segurança da mobilidade; III- impactos negativos no meio ambiente.

§1º- Considera-se incômodo o distúrbio provocado por atividade em desacordo com a norma de uso estabelecida para a zona na qual se desenvolve, causando desconforto ou perturbação sobre a vizinhança, seja através de ruídos, de emanações de gases, vapores ou odores e de fluxos de veículos, objetos e mercadorias, incompatíveis com as características ambientais e de vivência social do meio.

§2º- Nas zonas residenciais e áreas de abrangência de 300m (trezentos metros) do local onde estejam instalados estabelecimentos de educação, de saúde e afins, para fins de qualificação do incômodo, é considerada a natureza da atividade que o gera, independentemente dos níveis de sua freqüência ou amplitude.

§3º- Para as demais zonas, a análise dos usos geradores de incomodidade será feita pelo órgão municipal competente e respectivo conselho; casos de conflitos estabelecidos a decisão será do CONCID-Conselho da Cidade.

§4º- Instalação de estabelecimentos e/ou implantação de atividades industrial e/ou de serviços, que impliquem em produção: a) de ruídos ou b) emanações de gases e vapores ou c) geração de resíduos e/ou, ainda, d) fluxo intenso de veículos,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

somente poderão ser autorizados pelo município se o necessário e indispensável Estudo de Impacto de Vizinhança for aprovado pelo CONCID.

Art.117- São parâmetros mínimos de ordenação territorial para o município de AREIAS:

- I- Taxa de Ocupação.
- II- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo.
- III- Recuos.
- IV- Gabaritos de altura em número de pavimentos.
- V- Unidades mínimas de parcelamento de glebas.

Art.118- O parcelamento do solo no município de AREIAS obedecerá, até a aprovação da lei de usos, ocupação e parcelamento do solo, as legislações federal, estadual e municipal vigentes, salvo nos casos explicitados por esta lei.

SEÇÃO I - DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO

Art.119- Empreendimentos potencialmente geradores de impacto são aqueles – residenciais ou não residenciais – cuja implantação possa causar alterações de qualidade do *habitat* ou do meio ambiente e/ou das condições de convivência social, na zona ou área que pretendem se instalar ou que se demonstrem incompatíveis com a infraestrutura instalada (redes públicas e sistema viário).

Art.120- São considerados, de forma geral, empreendimentos de impacto, independentemente da área do terreno, área construída, número de empregados, etc.:

- I- atividades industriais;
- II- *shopping centers*;
- III- centrais/terminais de cargas, de abastecimento e/ou de distribuição;
- IV- terminais de transporte (rodoviário e ferroviário);
- V- estações de tratamento;
- VI- templos religiosos;
- VII- cemitérios;
- VIII- presídios;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IX- hospitais;
- X- postos de serviços, com venda de combustíveis; postos de serviços, sem venda de combustíveis mas que empreguem, em seus atendimentos, produtos químicos tóxicos, inflamáveis, perigosos ou nocivos à saúde;
- XI- depósitos de "ferro-velho", sucatas e similares;
- XII- depósitos de gás liquefeito;
- XIII- torres de retransmissão de telefonia e de dados; estações de rádio-base;
- XIV- supermercados e hipermercados;
- XV- boates, motéis, casas de diversão noturnas, casas de show e eventos e similares;
- XVI- estádios e ginásios de esportes;
- XVII- funilarias e borracharias;
- XVIII- madeireiras, carpintarias e serrarias;
- XIX- depósitos de materiais de construção;
- XX- centros de exposições;
- XXI- conjuntos habitacionais acima de 50 unidades;
- XXII- produção de espécies que envolvam compostagem de resíduos orgânicos;
- XXIII- estabelecimentos que empregam produtos que exalem mau odor;
- XXIV- atividades agrícolas e pecuárias em área urbana, porém em escala que supere demandas domésticas do próprio morador.

Parágrafo Único: Os empreendimentos de impacto relacionados no *caput* para serem aprovados ou terem a indispensável licença ambiental, quando for o caso, deverão, além de atender às normas e prescrições já estabelecidas e aquelas mencionadas nas respectivas zonas, apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança, no qual constem todos os dados pertinentes às atividades que seu funcionamento implique, indicando no que couberem:

- a) área do terreno;
- b) área de construção;
- c) características do(s) edifícios e anexos;
- d) área de estacionamento;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- e) características das atividades desenvolvidas e detalhamento da produção no caso enquadrável no inciso XXIV exposto no *caput*;
- f) processos adotados e produtos utilizados, ou estocados, quando for o caso;
- g) disponibilidade de infraestrutura (redes de água e de coleta de esgotos sanitários);
- h) tipos e fluxos de veículos pertinentes às atividades;
- i) números de pessoas que seu funcionamento implique (empregados, funcionários e população-alvo);
- j) emissões de materiais, produtos, sinais, etc.;
- k) sub-produtos gerados;
- l) resíduos sólidos, líquidos, gasosos e resíduos resultantes dos processos ou procedimentos adotados;
- m) destinação dos resíduos finais, etc..

Art.121- A instalação de empreendimentos de impacto no município é condicionada à aprovação:

- I- preliminarmente, do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deve preceder a apresentação do projeto executivo;
- II- do Estudo de Impacto Ambiental se o empreendimento envolver ou afetar sistemas naturais (cursos d'água, áreas de interesse ambiental ou APPs), e, nesse caso, dispensando o EIV;
- III- do projeto executivo, desde que atendidas as condições anteriores.

§1º- A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança estará condicionada às condições e requisitos de salubridade, de segurança, de direito de vizinhança e de existência de infraestrutura e equipamentos públicos na região, suficientes e compatíveis com as características e demandas do empreendimento.

§2º- Se apenas a infraestrutura e equipamentos públicos não estiverem compatíveis com as características do empreendimento, portanto e desde que atendidos os demais requisitos, o empreendedor poderá propor a realização – exclusivamente por conta própria – do conjunto de obras que tornem seu empreendimento viável, a critério do poder público municipal;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§3º- Havendo questionamento por representação do CONSELHO DA CIDADE, o empreendimento, para sua instalação, será submetido à audiência pública e a deliberação resultante deverá ser acatada pelo poder público municipal.

CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO

SECÃO I – DAS DIRETRIZES GERAIS

Art.122- O Macrozoneamento definido neste Plano Diretor expressa a configuração espacial do território municipal setorizado em compartimentos, denominados Macro áreas, de características determinadas pelas aptidões da paisagem, pela ocupação consolidada, pelas restrições geológicas, geomorfológicas, hidrológicas, ambientais e legais à ocupação e, ainda, pelas potencialidades socioeconômicas dos ambientes natural e construído.

§1º- Todas as áreas de vegetação expressiva, matas naturais e/ou em regeneração serão tratadas como de interesse ambiental, denominadas ZIAs,

§2º- Áreas de APPs são reguladas pelo Código Florestal e pelas Resoluções CONAMA 302 e 303, sendo expressamente proibida a sua ocupação com moradias e construções em geral.

Art.123- O território do município de AREIAS tem seu Macrozoneamento definido pelas seguintes Macro áreas e Núcleos Urbanos:

I – **MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA – MAUC**

II-**MACROÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – MAPA**

III- **MACROÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – MADE**

IV- **MACROÁREA DE BAIXO IMPACTO URBANO – MABIU**

V- **MACROÁREA RURAL – MARU**

§1º- Para cada macroárea foram definidos os usos e parâmetros de ocupação, bem como os instrumentos jurídicos a serem aplicados em cada delimitação (Ver ANEXO 2: Tabelas de Macrozoneamento- Índices e de Macrozoneamento – Usos e Instrumentos).

§2º- Na Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC foi realizado o Zoneamento de Usos e Ocupação urbana.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§3º- Independentemente das diretrizes específicas estabelecidas para as diferentes macro áreas e zonas, todas as áreas delimitadas graficamente na MAPA – Macroárea de Proteção Ambiental e como ZIAS – Zonas de Interesse Ambiental, constituídas de: **a)** matas nativas; **b)** matas regeneradas ou em estado de regeneração; **c)** áreas reflorestadas, desde que não homogêneas; **d)** áreas de vegetação expressiva e **e)** áreas contíguas às atratividades naturais, como cachoeiras, lagoas ou acidentes físicos notáveis , serão preservadas em conformidade com a política ambiental do município.

SEÇÃO II – DA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MAUC

Art.124-A MAUC - Macroárea de Urbanização Consolidada constitui uma porção territorial abrangendo toda a mancha urbana contínua de AREIAS, com área territorial de, aproximadamente, 1.449.048 m² (um milhão, quatrocentos e quarenta e nove mil e quarenta e oito metros quadrados, ou catorze mil, quatrocentos e noventa hectares e quarenta e oito centésimos) com um perímetro aproximado de 8.003m (oito mil e três metros).

Parágrafo Único: O Anexo “PERÍMETROS” contém a descrição dos limites da MAUC e suas confrontações.

Art.125- A MAUC apresenta as seguintes características gerais:

- I- uso predominantemente residencial;
- II- boa oferta de infraestrutura;
- III- distribuição adensada entre rios, ao longo dos vales do Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés, e da Rodovia dos Tropeiros, por onde se desenvolve o sistema viário estruturador da cidade;
- IV- limitações morfológicas do sítio do entorno da área central, entre vales, e nos flancos das vias de acesso e saída da cidade;
- V- limitações à expansão urbana em função das limitações de relevo;
- VI- drenagem problemática em toda a área central;
- VII- situação fundiária irregular de grande parte dos imóveis da cidade;
- VIII- baixa dinâmica social, registrando-se estagnação no crescimento demográfico no decênio dos últimos censos, 2000-2010 (crescimento em torno de 0,26% a.a.);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IX- atividades econômicas modestas, predominando o setor de Serviços;
- X- recursos naturais ainda razoavelmente preservados;
- XI- acessos pela SP-068 (Rodovia dos Tropeiros) dificultado pela má conservação e pela SP-058 (Rodovia Deputado Nesralla Rubez);
- XII- organização social de nível modesto, atuante em festividades típicas.

Art.126- A MAUC Sede é constituída pelas seguintes zonas:

- I- **ZIH**C – Zona de Interesse Histórico-Cultural
- II- **ZRE** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 – Zonas Residenciais 1 a 10;
- III- **ZOM** 1 e 2 – Zonas Mistas 1 e 2
- IV- **ZDE** – Zona de Desenvolvimento Econômico
- V- **ZIN** 1, 2, 3, 4 e 5 – Zonas Institucionais 1 a 5;
- VI- **ZOR** 1, 2 e 3 – Zonas de Ocupação Restrita 1, 2 e 3;
- VII- **ZUD** – Zona de Urbanização em Desenvolvimento;
- VIII- VIII-**ZEU** 1 e 2 – Zonas de Expansão Urbana 1 e 2;
- IX- **ZOC** 1 e 2 – Zonas de Ocupação Controlada 1 e 2;
- X- **ZCE** – Zonas de Contenção à Expansão;
- XI- **ZIA** – Zonas de Interesse Ambiental.

Perímetro Urbano: Normas e parâmetros de usos e ocupação e instrumentos urbanísticos e legais aplicáveis estão definidos para cada zona no Título "Do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo"

SEÇÃO III – DA MACROÁREA DE BAIXO IMPACTO URBANO – MABIU

Art.127- A MABIU é área de ocupação rarefeita, situada no setor noroeste da cidade, limitando-se ao norte com a MARU – Macroárea Rural, ao sul com o Ribeirão Vermelho, a leste com a ZRE 9 e a oeste com afluente do Ribeirão Vermelho e com a MARU.

Art.128- A área territorial da MABIU é de, aproximadamente, 390.619m² (trezentos e noventa mil, seiscentos e dezenove metros quadrados), desenvolvendo-se em relevo acidentado porém com amplitudes não críticas, variando de 21% (vinte e um por cento) a 32% (trinta e dois por cento) em média.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: O Anexo "PERÍMETROS" contém a descrição dos limites da MABIU e suas confrontações.

Art.129- A MABIU compõe o perímetro urbano como área de reserva e de contenção à expansão, tendo em vista a existência de áreas já urbanizadas e mais agregadas ao perímetro servido por infraestrutura, portanto, aptas à ocupação urbana, estando para ela previstos:

- I- a ocupação por chácaras de lazer, pequenas propriedades rurais e usos afins;
- II- baixo adensamento, proibição de parcelamento em lotes com área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados), de forma a evitar a pulverização de áreas urbanas;

Art.130- Na MABIU serão permitidas as atividades e ocupações correspondentes:

- I- de exploração agrícola sustentável (apicultura, agricultura familiar, cultivo de essências naturais, flores, etc.), proibido o emprego de agrotóxicos e culturas transgênicas;
- II- de chácaras de lazer e outras, que não constituam risco ambiental nem promovam seu adensamento;
- III- de pequenos estabelecimentos de produção artesanal.

Art.131- São terminantemente proibidos na MABIU:

- I- os desmatamentos e quaisquer intervenções em ZIAs - Zonas de Interesse Ambiental e em APPs – Áreas de Proteção Permanente e APMs – Áreas de Proteção de Mananciais do Ribeirão Vermelho e de seus afluentes, como abertura de vias e caminhos;
- II- estabelecimentos agropecuários de produção em escala industrial;
- III- atividades poluidoras, aterros de resíduos de qualquer natureza, matadouros, atividades que empreguem pesticidas ou agrotóxicos ou que gerem efluentes gasosos prejudiciais à saúde ou efluente líquidos que ofereçam risco à qualidade das águas;
- IV- qualquer atividade que gere efluentes sanitários sem tratamento.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.132- A ocupação na MABIU é ordenada pelos seguintes parâmetros e índices:

- I- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 0,2;
- II- Taxa máxima de ocupação residencial: 20%;
- III- Lote mínimo: 3.000m² (três mil metros quadrados);
- IV- Testada mínima do lote: 30 (trinta) metros;
- V- Gabarito de altura máxima: 2 pavimentos;
- VI- Taxa mínima de permeabilidade: 50% (cinquenta por cento);
- VII- Restrições: Desmembramentos e reparcelamentos de lotes com área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados);
- VIII- Recuo frontal: 10,00m (dez metros) em relação à testada na via de acesso.

Art.133- Na MABIU poderão ser adotados os seguintes instrumentos:

- I- Direito de Preempção;
- II- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- III- Transferência de Potencial Construtivo.

SEÇÃO IV – DA MACROÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – MADE

Art.134-A MADE – Macroárea de Desenvolvimento Econômico situa-se no entroncamento das rodovias SP-068 (Rodovia dos Tropeiros) e SP-058 (Rodovia Deputado Nesralla Rubez) próximo ao Portal da cidade, distante cerca de 3km (três quilômetros) do Centro de AREIAS. Apresenta as seguintes características:

- I- área territorial de, aproximadamente, 815.000m² (oitenta e um hectares e meio);
- II- frente de 1.745m (mil, setecentos e quarenta e cinco metros) para a Rodovia SP-068 e 965m (novecentos e sessenta e cinco metros) de frente para a Rodovia SP-058.

Art.135- A MADE é constituída por uma única área que, pela sua localização estratégica, anota vocação de presumível interesse empresarial, apta à dinamização econômica do município, distante apenas 15km (quinze quilômetros) da Rodovia BR-116 (Rodovia Presidente Dutra).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Perímetro Único: A MADE inicia-se na margem direita da SP-058 (Rodovia Nesralla Rubez), sentido Queluz-AREIAS, em ponto cerca de 965m (novecentos e sessenta e cinco metros) anterior ao entroncamento com a SP-068(Rodovia dos Tropeiros), acompanhando a SP-058 até o entroncamento com a SP-068; deste ponto deflete a direita, na SP-068, em direção ao município de Silveiras, estendendo-se pela margem direita até os limites da APP do Ribeirão Vermelho, percorrendo cerca de 1.745m (um mil, setecentos e quarenta e cinco metros) da SP-68, passando a ocupar, após 365m (trezentos e sessenta e cinco metros) do entroncamento das rodovias, também, a margem esquerda, por mais 1.380m (um mil, trezentos e oitenta metros) da SP-068, aproximadamente, englobando, neste ponto, as instalações do antigo Laticínio desativado.

Art.136- Constituem-se objetivos desta Macroárea:

- I- abrigar atividades industriais, comerciais, de serviços e de logística, em estabelecimentos de médio e grande portes;
- II- impulsionar o desenvolvimento endógeno e inscrever AREIAS no circuito das economias regionais;
- III- através da criação de um mercado de trabalho, fixar a população jovem em idade economicamente ativa e influenciar a sua qualificação profissional;
- IV- gerar trabalho e renda;
- V- formar quadros aptos à efetivação das potencialidades locais.

Art.137- Na MADE são admitidas as seguintes atividades e ocupações:

- I- indústrias de ramos diversos, de médio e grande portes;
- II- centrais de distribuição, estabelecimentos de logística;
- III- centros empresariais;
- IV- postos de serviços;
- V- restaurantes;
- VI- usos institucionais da União, do Estado ou do Município.

Art.138- Constituem estratégias de ação à efetivação dos objetivos:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- definir um plano de incentivos fiscais apto a atrair, de forma seletiva, estabelecimentos – indispensavelmente não poluidores – que empreguem e qualifiquem mão-de-obra local;
- II- proceder a gestões junto às empresas locais e às entidades representativas do setor industrial, no sentido de viabilizar parceria no planejamento e implantação da MADE;
- III- desenvolver gestões junto ao SENAI visando a ampliação dos programas de qualificação de mão-de-obra industrial e ao SEBRAE para apoio ao empreendedorismo local e à qualificação de recursos humanos na área gerencial.

Art.139- Na MADE são proibidos:

- I- usos residenciais multifamiliares, parcelamentos de glebas e empreendimentos imobiliários para fins residenciais ou de usos mistos, de forma geral, e condomínios verticais ou horizontais de uso residencial ou misto;
- II- parcelamentos de glebas e empreendimentos imobiliários para fins industriais, comerciais e/ou de serviços que resultem unidades ou lotes com áreas inferiores a 3.000 (três mil metros quadrados);
- III- indústrias que produzam efluentes gasosos considerados tóxicos, gases estufa ou prejudiciais às vias respiratórias;
- IV- indústrias e estabelecimentos: químicos; produtores de adubos, de inseticidas e venenos; fundições; que processem pentaclorofenol, óxido de etileno e outros materiais ou substâncias cancerígenas, teratogênicas, explosivas e, ainda, que manipulem produtos químicos de esterilização e similares;
- V- usinas de reciclagem e/ou tratamento de resíduos;
- VI- de um modo geral, todo e qualquer estabelecimento cujos processos e sistema empregados precipitem riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública.

Art.140-Todo e qualquer empreendimento privado que pretender se instalar na MADE deverá, preliminarmente a qualquer intervenção no sítio:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de usos e ocupação específicas para a área;
- II- elaborar, às suas expensas, o Estudo de Impacto Ambiental, o qual será submetido, preliminarmente, à análise técnica do órgão da administração municipal gestor do Sistema Municipal de Planejamento que, na sequência, o enviará, juntamente com seu laudo técnico, ao CONSELHO DA CIDADE, instância que emitirá parecer final e definirá, caso sua deliberação seja favorável à implantação do empreendimento, as contrapartidas que o empreendedor deverá atender, visando, prioritariamente, a mitigação de eventuais impactos desfavoráveis: **a)** ao meio social; **b)** ao meio ambiente e **c)** à infraestrutura;
- III- apresentar o Plano de Implantação de Empreendimento, suficientemente detalhado, com objetivos, metas e respectivos prazos, quanto aos aspectos: **a)** tratamento dos efluentes sanitários; **b)** disposição e tratamento de resíduos sólidos e líquidos; **c)** mão-de-obra a ser empregada, em número, qualificação profissional e nível de instrução exigido; **d)** sistema de segurança a acidentes e riscos ambientais; **e)** instalações sociais.

§1º- Obras e serviços, de qualquer natureza, relacionadas no parecer do CONSELHO DA CIDADE, desde que ratificado pela Prefeitura Municipal, como indispensáveis à mitigação dos efeitos e impactos caracterizados ou indispensáveis à implantação do empreendimento, deverão ser executados pelo empreendedor, com os custos correspondentes integralmente assumidos e sob sua responsabilidade.

§2º- É proibida a execução direta ou indireta, pela Prefeitura Municipal, dos serviços e obras necessários à implantação do empreendimento, ou de cessão de qualquer incentivo, apoio financeiro, compensação financeira ou cessão gratuita ou favorecida, relativos aos serviços necessários à implantação do empreendimento na MADE.

Art.141- Os parâmetros definitivos de uso, ocupação e parcelamento do solo nesta macroárea deverão respeitar a legislação estadual vigente e as normas e disposições da futura lei municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: No período que precede a aprovação da lei de Uso e Ocupação do Solo deverão vigorar os seguintes índices:

- I- Área mínima de parcelamento: 3.000m² (três mil metros quadrados);
- II- Taxa máxima de ocupação: 60%;
- III- Coeficiente de aproveitamento básico: 0,6, com outorga onerosa;
- IV- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,2
- V- Outorga Onerosa: admitida, de 0,6 para 1,2.
- VI- Restrição: são proibidos desmembramentos.
- VII- Taxa mínima de permeabilidade: 20%.
- VIII- Recuo mínimo: 10,00m de frente para a via de acesso.

Art.142- Na MADE poderão ser empregados os seguintes instrumentos urbanísticos e legais:

- I- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.
- II- IPTU Progressivo no Tempo.
- III- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.
- IV- Transferência do Potencial Construtivo.
- V- Direito de Preempção.

SEÇÃO V – DA MACROÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – MAPA

Art.143- A MAPA – Macroárea de Proteção Ambiental é constituída pelo conjunto:

a) das áreas situadas no **Parque Nacional da SERRA DA BOCAINA (PNB)**, cerca de 24,96km² (ou 2.496 hectares); b) pelas áreas do entorno da **Represa do Funil**; c) pelas áreas de proteção permanente - as **APPs**; d) da sub-bacia da **nascente do Rio Paraítinga**; e) de zonas de interesse ambiental com cobertura vegetal expressiva (**ZIAs**) e f) dos atributos e acidentes físicos notáveis e paisagens de expressivo interesse turístico.

Art.144- São atribuídas às ZPAs, ZIAs, APPs e APM as seguintes diretrizes de conservação:

- I- preservação dos recursos naturais e da biodiversidade;
- II- proteção da fauna, da vegetação nativa e mananciais;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- recuperação de áreas que se demonstrem adequadas à proteção e/ou recuperação do Ribeirão Vermelho, Córrego Lavapés e seus afluentes;
- IV- ocupação admitida com taxas de 5% da área, atividades de lazer e de cultura, silvicultura e outras formas de ocupação sustentável;
- V- definição da ARO-Área de Restrição à Ocupação na sub-bacia do Rio Paraítinga.

Art.145- São permitidos os seguintes usos na MAPA, com exceção das APPs (Áreas de Preservação Permanente), área contida no PNB e nas ZIAs, nas quais nenhuma atividade ou ocupação será permitida:

- I- de exploração agrícola sustentável em áreas compatíveis com os objetivos expostos: apicultura, cultivo de essências naturais, flores, criação de trutas;
- II- de lazer/recreação e outras que não constituam risco ambiental nem promovam sua ocupação sistemática e seu adensamento, sob rigoroso monitoramento;
- III- práticas ecológicas e de educação ambiental.
- IV- de chácaras de lazer, com parcelamentos de área mínima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- V- estabelecimentos de turismo, desde que não impliquem em retirada de vegetação nativa e se limitem a pousadas, com área máxima de construção de 1.000m² (mil metros quadrados);
- VI- de áreas para *campings*, desde que: **a)** não acarretem desmatamento ou degradação dos atributos naturais; **b)** não se situem em encostas íngremes com inclinações superiores a 30% (trinta por cento); **c)** não se situem em áreas de alta vulnerabilidade nem em baixadas sujeitas a inundações e/ou alagamentos; **d)** não se situem em áreas próximas a nascentes (menos de 300m); **e)** não impliquem em poluição ou contaminação dos cursos d'água, através de descarga de esgotos e resíduos;
- VII- de áreas para esportes, vedados os *rallyes* de qualquer natureza, mas desde que: **a)** não promovam carreamento de volumes de terras para os cursos d'água e causem seu assoreamento; **b)** não promovam



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

movimento de terra; **c)** não interfiram nem causem riscos à fauna e à flora nativa; **d)** não impactem o "habitat" natural; **e)** não provoquem riscos à integridade da paisagem e **f)** não alterem as características dos cursos d'água.

Art.146- São terminantemente proibidos (nas atividades permitidas na MAPA):

- I- quaisquer atividades em APPs (Áreas de Preservação Permanente) e na ARO da nascente do Rio Paraitinga e sua respectiva sub-bacia, excetuadas as relacionadas ao florestamento de margens de cursos d'água com espécies não exóticas, recuperação e ou conservação de matas ciliares;
- II- emprego de agrotóxicos, pesticidas e culturas de transgênicos;
- III- os desmatamentos e quaisquer intervenções em ZIAs - Zonas de Interesse Ambiental, em APPs – Áreas de Proteção Permanente e APMs – Áreas de Proteção de Manancial, como abertura de vias e caminhos;
- IV- plantio de *pinus* e eucalipto;
- V- extração de palmito;
- VI- retirada de bromélias nativas e outras espécies da flora atlântica;
- VII- instalações industriais, empresariais ou empreendimentos condominiais de qualquer natureza;
- VIII- complexos hoteleiros para fins turísticos e de estabelecimentos com área de construção superior a 1000m².

Art.147- Na MAPA prevalecem os seguintes índices e parâmetros que deverão ser observados pela atividades e ocupações admitidas:

- I- Coeficientes de Aproveitamentos Básico e Máximo: 0,05
- II- Taxa de Ocupação Máxima: 5%.
- III- Lote mínimo: 20.000m².
- IV- Taxa Mínima de Permeabilidade: 80%.
- V- Outorga Onerosa: Não admitida.
- VI- Restrição total a desmembramentos.
- VII- Recuos: 10,00m ao longo da via de acesso.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.148- Na MAPA poderão ser empregados os seguintes Instrumentos urbanísticos e legais:

- I- Transferência do Potencial Construtivo;
- II- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.
- III- Direito de Preempção.
- IV- Permuta.

SEÇÃO VI – DA MACROÁREA RURAL - MARU

Art.149- A MARU – Macroárea Rural compreende toda a porção do território externa aos perímetros da MAUC, da MABIU, da MADE e da MAPA, e onde deverá ser incentivada a diversificação da produção agrícola.

Parágrafo Único- Compõem a Macroárea Rural - MARU os núcleos rurais de AREIAS.

Art.150- Visando a revitalização da economia agrária do município, o poder executivo municipal deverá proceder:

- I- a gestões junto ao IEA – Instituto de Economia Agrícola da Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo, com o objetivo de pleitear a participação desse órgão na elaboração do **PLANO DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL**, um projeto que deve assumir escala regional;
- II- a gestões junto ao SENAR-Serviço Nacional de Aprendizagem Rural, com o objetivo de pleitear a participação desse órgão na organização e implantação de **Projeto de INCUBADORA** para o setor agropecuário, outro projeto que poderá ter caráter regional, abrangendo municípios da região;
- III- a gestões junto à Caixa Econômica Federal com o objetivo de pleitear recursos financeiros para a realização do **Projeto CADASTRO RURAL**, visando o reconhecimento das características e potencialidades do setor;
- IV- a gestões junto ao Ministério do Desenvolvimento Agrário-MDA com o objetivo de pleitear o apoio do órgão federal ao Estudo de Viabilização e



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Implantação dos programas PRONAF, BIODIESEL, REDES TEMÁTICAS DE ATER, AGROINDÚSTRIA e SOCIOBIODIVERSIDADE.

§1º- Aos procedimentos e pleito expressos no *caput*, e tendo em vista que a pretendida revitalização das economias rurais implica uma rede complexa de fatores estruturais que impactam seu desempenho (principalmente de escala econômica), o poder executivo municipal deverá estender suas gestões às administrações dos municípios vizinhos, preferentemente dos que compõem o Consórcio Intermunicipal do Vale Histórico, visando a definição e operacionalização de uma estratégica regional com a finalidade de se pleitear do Governo do Estado de São Paulo, através de suas Secretarias do Meio Ambiente e da Agricultura, a elaboração do **PLANO DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO** para a região.

§2º- Como objetivo imediato e prioritário do escopo definido no *caput*, o poder executivo municipal poderá pleitear a inclusão do município no PROGRAMA DE MICROBACIAS no planejamento das atividades da CATI para o exercício de 2012.

Art.151- Visando a efetivação do **PLANO DEDESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL**, do **Projeto INCUBADORA DE EMPRESAS** e do **Projeto CADASTRO RURAL** o poder executivo municipal nomeará um Grupo Gestor com a responsabilidade de definir o seu planejamento e os expedientes aptos ao encaminhamento dos pleitos, dele participando representantes do setor agropecuário e da administração municipal.

Parágrafo Único: O poder executivo municipal, em apoio ao Grupo Gestor de que trata o *caput*, buscará a efetivação de uma parceria técnica com o Sindicato Rural e com o SENAR-Serviço de Aprendizagem Rural.

Art.152- O **Projeto CADASTRO RURAL** tem os seguintes objetivos:

- I- definir os exatos limites das economias rurais, sua organização territorial, infraestrutura e sua estrutura fundiária;
- II- o levantamento de suas características socioeconômicas;
- III- as principais questões críticas que gravam seus territórios, conflitos de ocupação em encostas e baixadas, erosões, etc.;
- IV- principais demandas sociais (equipamentos públicos);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- situação da mobilidade: estradas e transporte;
- VI- cadastro dos produtores.

Parágrafo Único: Para o desenvolvimento dos trabalhos definidos no *caput* o poder executivo deverá propor e pleitear parceria com o Sindicato Rural .

Art.153-São objetivos do Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável:

- I- viabilização dos programas do MDA, priorizando a economia da agricultura familiar através dos Programas PRONAF, BIODIESEL e AGROINDUSTRIA;
- II- revitalização da economia rural de AREIAS, com especial atenção à economia leiteira;
- III- implantação e consolidação de projetos que garantam a infraestrutura à economia rural;
- IV- mapeamento das áreas com aptidões turísticas;
- V- gestão responsável e sustentável das águas;
- VI- plano de manejo de recuperação dos solos degradados, de uso racional dos recursos hídricos, de controle dos agrotóxicos e fertilizantes e de combate à erosão;
- VII- manutenção do sistema de estradas municipais em condições de boa trafegabilidade;
- VIII- proteção dos recursos naturais, particularmente das áreas que compõem a MAPA (ZIAs), das APPs legalmente protegidas , da APM e dos recursos hídricos;
- IX- recomposição das matas ciliares;
- X- proteção especial da sub-bacia do Rio Paraítinga, vital aos abastecimento dos municípios do Vale do Paraíba;

Art.154-São diretrizes de ação estratégica para a MARU:

- I- gestões junto às administrações dos municípios da Região de Governo de Cruzeiro, particularmente dos municípios limítrofes e dos municípios que compõe o Consórcio do Vale Histórico (Arapei, Bananal, Queluz, São José do Barreiro e Silveiras), com a finalidade de pleitear, em conjunto e de forma articulada, junto às Secretarias do Meio Ambiente e da Agricultura,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- planos de recuperação ambiental e revitalização da economia agrária da região;
- II- em se tratando de uma região de economia agropecuária deprimida, a principal diretriz de ação estratégica é a elaboração do Zoneamento Ecológico-Econômico/ZEE, instrumento que tem como objetivos centrais o planejamento e implementação de programas de racionalização do manejo do solo, a proteção e conservação dos recursos naturais, a qualificação da produção rural dos municípios, a manutenção adequada das estradas da região, o uso sustentável dos recursos hídricos e a qualificação e aperfeiçoamento técnico/tecnológico dos recursos humanos do campo;
- III- gestão junto ao SEBRAE pleiteando parceria para a elaboração de um **plano estratégico de fomento ao turismo**, que não se limite a programas de efeito, apenas voltados para festividades e promoção da gastronomia típica da região, mas que seja estruturado em formato profissional, buscando a adesão e parcerias com empresários, proprietários de fazendas típicas do ciclo cafeeiro, estimulando o associativismo e definindo: **a)** as prioridades de infraestrutura e estratégia de *marketing* aptas ao desencadeamento de suas potencialidades; **b)** programas de qualificação dos recursos humanos; **c)** cursos de formação e capacitação de empreendedores; **d)** promoção dos atributos locais e **e)** manutenção adequada das rodovias e de estradas vicinais;
- IV- independentemente das demais diretrizes, cabe ao poder executivo municipal a definição de uma política de apoio ao desenvolvimento da agricultura do município, para isso preferenciando a produção local no fornecimento às escolas e à segurança alimentar da população, especialmente as pessoas em situação de risco social, a fim de melhorar o seu padrão nutricional;
- V- na linha de ações e de iniciativas locais, buscando parceria com entidades locais do setor agrícola e com o Sindicato Rural de AREIAS, será fundamental a definição de um projeto de formação de um cinturão



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- verde, visando: **a)** a melhoria da qualidade do abastecimento local; **b)** manejo correto, racional e adequado dos recursos hídricos; **c)** conservação do solo e manejo e controle adequado da culturas;
- VI- o exercício de uma fiscalização efetiva e eficaz, apta ao controle e avaliação dos programas e projetos destinados ao setor;
- VII- no âmbito da produção dos pequenos proprietários, incentivar e viabilizar a Feira que comercialize produtos agrícolas e outros típicos do município.

Art.155- Enquanto não forem definidos e implementados os planos e projetos previstos no Artigo 131, deverá ser privilegiado o Programa Estadual de Microbacia Hidrográfica PEMH II, sob coordenação da CATI, em desenvolvimento, e que visa promover o desenvolvimento rural sustentável por meio da ampliação das oportunidades de ocupação, melhoria dos níveis de renda, maior produtividade geral das unidades de produção, redução dos custos e uma reorientação técnico agronômica, visando o aumento do bem-estar das populações rurais, seja pela implantação de sistemas de produção agropecuária que garantam a sustentabilidade, como a recuperação das áreas degradadas e preservação permanente, assim como a melhoria na qualidade das águas, com plena participação e envolvimento dos beneficiários (produtores amparados pelo projeto) e da comunidade rural.

Art.156- Ficam proibidas as atividades pecuárias e de plantio de eucalipto e pinus, em escala comercial, nas áreas de ocupação urbana consolidada e naquelas situadas em APPs, faixas lindeiras a cursos d'água, nascentes e reservatórios naturais situadas no território municipal, na distância de 300m (trezentos metros) contados a partir da cota máxima atingida pelo corpo d'água referencial.

Parágrafo Único: As práticas agrícolas, qualquer que seja o cultivo, deverão respeitar as demais restrições federais e estaduais.

Art.157- Nenhum poço profundo ou artesiano poderá ser aberto e/ou explorado sem autorização do órgão estadual competente e da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único: Será passível de interdição, sem prejuízo das demais sanções, o estabelecimento rural ou a propriedade rural que transgrida a obrigação expressa



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

no *caput*, além de seu responsável ter denunciado eventuais contratos ou convênios que mantenha com o governo municipal.

Art.158- São permitidas as seguintes atividades e usos:

- I- moradias unifamiliares;
- II- lazer e recreação;
- III- práticas de educação ambiental;
- IV- silvicultura;
- V- atividades agrícolas e da pecuária, ambientalmente sustentáveis;
- VI- criação de peixes, pesqueiros tipo "pesque-pague";
- VII- reflorestamento e recomposição de matas ciliares.

§1º- Serão admitidos os atuais usos e respectivas ocupações não-conformes, sob a condição de não terem ampliadas suas instalações.

§2º- Eventuais práticas: **a)** de manejo do solo; **b)** de manejo das águas superficiais e **c)** da exploração de aquíferos profundos, que exponham os recursos naturais à degradação, ou impactem negativamente o meio ambiente, deverão ser adequadas às normas explicitadas neste Plano Diretor;

§3º- A não observância do disposto neste artigo implica na aplicação de sanções legais previstas aos seus responsáveis e a sua exclusão dos programas e projetos eventualmente apoiados e gerenciados pelo município.

Art.159- Parcelamentos de propriedades não poderão resultar glebas, lotes ou porções com áreas inferiores ao módulo agrário (INCRA), respeitado o mínimo de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§1º- Excetuadas e respeitadas as ZIAs, o parcelamento deverá ser voltado para fins rurais, admitindo-se atividades relacionadas ao turismo, à agricultura de escala familiar, à pecuária com técnica de pastos rotativos e à agroindústria.

§2º- Os bairros rurais, com arruamento e infraestrutura típicos e específicos, receberão tratamento e diretrizes próprias na futura Lei de Usos e Ocupação do Solo.

§3º- A principal diretriz a ser observada para estes núcleos, na futura Lei de Uso e Ocupação do Solo, é a de não descaracterização sociocultural dos núcleos e do



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

modo próprio de organização e arranjo do espaço coletivo, típicos de vilarejo, reminiscência das antigas vilas e povoados.

Art.160- Na MARU serão aplicados os seguintes índices e parâmetros:

- I- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo: 0,05
- II- Taxa máxima de Ocupação Máxima: 5% (cinco por cento)
- III- Gleba ou Lote mínimo que resulte de parcelamento: 20.000m².
- IV- Taxa Mínima de Permeabilidade: 90%.
- V- Outorga Onerosa: Não admitida;
- VI- Recuos: 10,00m ao longo da via de acesso

Art.161-Na MARU poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I- Direito de Preempção.
- II- Estudo de Impacto Ambiental.
- III- Permuta.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS

Art.162- O Zoneamento é o instrumento urbanístico de referência para ordenamento e desenvolvimento territorial urbano de AREIAS e institui normas gerais de uso e ocupação para todas as zonas inscritas nas macro áreas definidas no Macrozoneamento.

Parágrafo Único: Para normatizar e instrumentar a complexidade e amplitude das correlações físico-espaciais e socioambientais das atividades com o meio urbano, o poder público municipal deverá, no prazo de 18 (dezoito) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei, elaborar e aprovar Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO II – DO ZONEAMENTO DA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA MAUC



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.163- São doze as categorias de zonas compreendidas na Macroárea de Urbanização Consolidada - MAUC:

- I- **ZIHC** – Zona de Interesse Histórico-Cultural
- II- **ZRE** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 – Zonas Residenciais 1 a 10;
- III- **ZOM** 1 e 2 – Zonas Mistas 1 e 2
- IV- **ZDE** – Zona de Desenvolvimento Econômico
- V- **ZIN** 1, 2, 3, 4 e 5 – Zonas Institucionais 1 a 5;
- VI- **ZOR** 1, 2 e 3 – Zonas de Ocupação Restrita 1, 2 e 3;
- VII- **ZUD** – Zona de Urbanização em Desenvolvimento;
- VIII- **ZEU** 1 e 2 – Zonas de Expansão Urbana 1 e 2;
- IX- **ZOC** 1 e 2 – Zonas de Ocupação Controlada 1 e 2;
- X- **ZCE** – Zonas de Contenção à Expansão;
- XI- **ZAP** – Zonas Ambientalmente Protegidas.

Art.164- O Zoneamento da Macroárea de Urbanização Consolidada - **MAUC** tem por objetivos:

- I- o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, considerando o grau de urbanização, as condições de disponibilidade da infraestrutura, a condição fundiária das propriedades particulares, as condições econômicas dos diferentes segmentos da população e a capacidade de investimento do município;
- II- a compatibilização dos usos e ocupação do solo urbano com os condicionantes geológicos, geomorfológicos, hidrológicos e ambientais do território e com os determinantes legais vigentes;
- III- a regularização fundiária dos imóveis residenciais dos segmentos da população de baixa renda;
- IV- a recuperação e proteção das áreas de preservação permanente – APPs e de vegetação expressiva, de matas naturais e em regeneração;
- V- o convívio social harmônico, admitidos interesses conflitantes porém sob a prevalência do coletivo sobre o individual;
- VI- as prioridades da Educação e da Saúde, do Saneamento, da Proteção Ambiental, da Habitação de Interesse Social, da Segurança, do Trabalho



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

e Renda, da Mobilidade e da acessibilidade universal aos bens e serviços públicos de qualidade;

VII- a qualidade do espaço urbano;

VIII- a ampliação das fronteiras urbanas; IX- a gestão democrática da cidade.

Art.165- São diretrizes à efetivação dos objetivos da Macroárea de Urbanização Consolidada - MAUC:

- I- definição dos limites da dez primeiras categorias de zonas relacionadas no Artigo 163e das normas de ordenação territorial de cada uma delas;
- II- definição dos índices urbanísticos adequados às normas de ordenação na **MAUC** e instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados;
- III- maior adensamento nas zonas dotadas de melhor infraestrutura, melhor estrutura viária e disponibilidade de áreas e o incentivando com maiores índices de ocupação do solo;
- IV- a ocupação dos vazios urbanos, ampliando a oferta de terras na cidade, e a integração dos espaços de ocupação difusa, ao longo dos vales dos cursos d'água Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés e da Rodovia SP068 (Estrada dos Tropeiros);
- V- proteção das áreas sujeitas a extravasamento das águas do Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés;
- VI- regularização/legalização de ocupações irregulares, exceto as situadas em áreas de risco e em áreas de proteção permanente (APPs);
- VII- gravar com o instrumento ZEIS 1 as ocupações consolidadas sem titulação dominial e/ou carentes de infraestrutura (ALEGRE, VILA ARAUJO, prioritariamente);
- VIII- inibição à ocupação: **a)** em áreas de extravasamento das águas do Ribeirão Vermelho e do Córrego Lavapés; **b)** em áreas com inclinação superior a 30% (trinta por cento), admitidas exceções previstas nesta Lei; **c)** em áreas de instabilidade ou com restrições geológicas;
- IX- proteção das áreas de valor histórico-cultural e as paisagens de expressivas potencialidades turísticas;
- X- recuperação das matas ciliares degradadas (Lei 4.771/65);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- XI- ampliação da prestação de serviços públicos com qualidade, em atendimento às necessidades socioeconômicas;
- XII- criação de áreas aptas à implantação de empreendimentos de pequeno e médio portes;
- XIII- adoção do gabarito máximo de: a) quatro (04) pavimentos, incluindo o térreo, para as categorias de zonas mistas - ZOM; b) três (03) pavimentos nas demais zonas;
- XIV- recuo obrigatório de toda nova edificação lindeira à Rodovia SP-68, inclusive no trecho urbano de seu prolongamento, e, também, lindeira à Rodovia SP-058, de 20m (vinte metros) contado a partir do eixo da pista.

Parágrafo Único: A obrigação do recuo obrigatório de 20m, contado a partir do eixo da Rodovia SP-068, se estende às obras de reforma das construções atuais.

Subseção II.1 – Da Zona de Interesse Histórico-Cultural - ZIHC

Art.166- A Zona de Interesse Histórico-Cultural – **ZIHC** situa-se na porção central da cidade, limitando-se: ao norte e a oeste com a ZRE 1(Zona Residencial 1); ao norte e a leste com a ZOM 1 (Zona Mista 1); a leste com a ZRE 5 (Zona Residencial 5); ao sul, com a ZIN 1 (Zona Institucional 1) e com a ZCE (Zona de Contenção à Ocupação), ocupando área territorial de 69.948m² (sessenta e nove mil, novecentos e quarenta e oito metros quadrados) aproximadamente, correspondente a 4,82% da MAUC, e está inscrita em perímetro com cerca de 1.824m(mil, oitocentos e vinte e quatro metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZIHC está descrito no Anexo PERÍMETROS, que faz parte da presente Lei.

Art.167- Na **ZIHC** são permitidos, além dos usos residencial e institucional, os usos comercial básico e serviços, estes dois últimos com área construída de até 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único: Não serão computados para efeito de cálculo da área construída em estabelecimentos de comércio e serviços, os anexos: reservatórios inferior e superior de água, central de gás, cabine de segurança, cabine do transformador, etc.).

Art.168- Na **ZIHC** não são permitidas:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§3º- Enquanto não for revisto e entrar em vigência o novo Código de Obras, todas as novas construções e obras de reforma dos edifícios situados na ZIHC deverão observar rigorosamente as prescrições técnicas contidas no Estudo de Tombamento elaborado pelo CONDEPHAAT.

§4º- A fim de não estabelecerem contrastes bizarros, as obras de reforma dos edifícios não tombados e as construções de novos edifícios deverão observar em suas fachadas os princípios de que trata o parágrafo 2º do Estudo de Tombamento, em seus incisos I, II e III, a menos da altura permitida (máximo de 3 pavimentos), estando liberado o projeto arquitetônico no tratamento de seus interiores.

§5º- Todo caso relativo à conservação do patrimônio arquitetônico na ZIHC e que não esteja previsto nesta Lei deverá ser submetido ao Conselho Municipal da Cultura.

Art.169- Edifícios tombados e de valor histórico-cultural estão relacionados no Anexo **EDIFÍCIOS DE VALOR HISTÓRICO-CULTURAL**, que faz parte da presente Lei.

Art.170- Na **ZIHC** são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1;
- II- Taxa de ocupação residencial: 70%;
- III- Taxa de ocupação comercial e serviços: 80%;
- IV- Lote mínimo residencial : 250m²;
- V- Lote mínimo comercial/serviços: 300m²;
- VI- Lote mínimo para uso misto residencial/comercial e residencial/serviços: 300m²;
- VII- Gabarito de altura máxima: 3 (três) pavimentos;
- VIII- Taxa mínima de permeabilidade: 5% (cinco por cento);
- IX- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1 para uso residencial e misto e 1,5 para usos comercial e de serviços;
- X- Outorga Onerosa: Até 1,5 para usos comercial e de serviços;
- XI- Restrição: Desmembramento não permitido;
- XII- Recuos: 5,00m (cinco metros) para edifícios de uso comercial e/ou de serviços.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.171- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados na ZIHC:

- I- Direito de Preempção;
- II- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória;
- III- IPTU Progressivo no Tempo;
- IV- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;

Art.172- O poder executivo municipal deverá proceder a gestões junto ao CONDEPHAAT visando:

- I- a atualização dos dados e registros dos edifícios tombados: estado de conservação, nível de preservação das características originais, eventuais alterações procedidas;
- II- plano de recuperação dos edifícios em precário estado de conservação;
- III- revisão dos gabaritos e parâmetros a serem aplicados especificamente aos edifícios tombados.

Subseção II.2: Das Zonas Residenciais – ZRE

Art.173- Nas zonas residenciais ZRE, em geral, são permitidos os usos residencial, institucional, comercial básico e serviços.

Art.174- Em todas as zonas residenciais ZRE são proibidas:

- I- as atividades industriais de qualquer porte;
- II- estocar, manipular e/ou comercializar materiais explosivos, cancerígenos, teratogênicos, esterilizantes e similares;
- III- atividades: **a)** que produzam ruídos excessivos que causem incômodo à vizinhança; **b)** que exalem mau odor; **c)** que precipitem combustão e/ou que resultem efluentes gasosos tóxicos ou danosos à saúde pública e **d)** de reciclagem de materiais;
- IV- construções em encostas com inclinação superior a 30% (trinta por cento).

Subseção II.3: Das Zonas Residenciais – ZRE 2, ZRE 3, ZRE 4 e ZRE9

Art.175- A Zona Residencial 2 – ZRE 2 apresenta área territorial de 13.080m² (treze mil e oitenta metros quadrados), aproximadamente, correspondente a



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

0,90% da MAUC, e um perímetro com cerca de 945m (novecentos e quarenta e cinco metros), abrangendo porção territorial no setor norte da cidade, lindeira à APP do Ribeirão Vermelho, com acesso pela R. Padre Antonio Pereira de Azevedo.

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 2 está descrito no Anexo PERÍMETROS que faz parte desta Lei.

Art.176- A Zona Residencial 3 – ZRE 3 afigura-se a um polígono irregular com área territorial de 17.868m² (dezessete mil, oitocentos e sessenta e oito metros quadrados), aproximadamente, correspondente a 1,23% da MAUC, e um perímetro com cerca de 861m (oitocentos e sessenta e um metros), limitando-se ao norte com a APP do Ribeirão Vermelho e ao sul com a ZOM 1 (Zona Mista 1), abrangendo porção territorial no setor norte da cidade com acesso pela R. Alves Marques.
Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 3 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.177- A Zona Residencial 4 – ZRE 4, situa-se mais ao norte da ZRE 3, além da APP do Ribeirão Vermelho com a qual se limita, apresentando área territorial de 2.924m² (dois mil, novecentos e vinte e quatro metros quadrados) aproximadamente, e um perímetro com cerca de 221m (duzentos e vinte e um metros), com acesso pela Rua Alves Marques.

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 4 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.178- A Zona Residencial 9 – ZRE 9 localiza-se no extremo norte da cidade, com acesso pela R. Alves Marques e Rua das Estações, limitando-se ao norte com a MARU (Macroárea Rural), ao sul e a leste com ZCE (Zona de Contenção à Expansão) e a oeste com a MABIU (Macroárea de Baixo Impacto Urbano) e com a ZOC 1 (Zona de Ocupação Controlada), abrangendo área territorial de 47.684m² (quarenta e sete mil, seiscentos e oitenta e quatro metros quadrados) aproximadamente, correspondente a 3,29% da MAUC, e um perímetro com cerca de 1.145m (mil, cento e quarenta e cinco metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 9 está descrito no Anexo PERÍMETROS.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.179- Nas ZRE 2, ZRE 3, ZRE 4 e ZRE 9 a área máxima de construção para usos comerciais e de serviços, independentemente do tamanho da gleba é de – no máximo - 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art.180- Nas ZRE 2, ZRE 3, ZRE 4 e ZRE 9 são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo: 1;
- II- Taxa máxima de ocupação residencial: 60%;
- III- Taxa máxima de ocupação comercial e de serviços: 70%
- IV- Lote mínimo residencial/comercial/serviços/misto : 250m²;
- V- Gabarito de altura máxima: 2 (dois) pavimentos;
- VI- Taxa mínima de permeabilidade: 10% (dez por cento);
- VII- Outorga Onerosa: Não há;
- VIII- Restrição: Desmembramento e reparcelamento não são permitidos;
- IX- Recuos: 4,00m. Para lotes de esquina, o recuo será observado em relação à via de maior fluxo.

Art.181- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados nas ZRE 2, ZRE 3, ZRE 4 e ZRE 9 :

- I- ZEIS 1 e ZEIS 2
- II- Direito de Preempção;
- III- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória;
- IV- IPTU Progressivo no Tempo;
- V- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- VI- Consórcio Imobiliário

Subseção II.3: Das Zonas Residenciais – ZRE 1, ZRE 5, ZRE 6, ZRE 7 e ZRE 8

Art.182- A **Zona Residencial 1 – ZRE 1**, situa-se na área central da cidade, com acesso pela Avenida 15 de Novembro, limitando-se: ao norte e a oeste com ZCE-Zona de Contenção à Expansão; a leste e ao sul com a ZIHC-Zona de Interesse Histórico-Cultural, ocupando área territorial de 29.600m² (vinte e nove mil e seiscentos metros quadrados) aproximadamente, correspondente a 2,04% da MAUC, e está inscrita em perímetro com cerca de 1.100m(mil e cem metros).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 1 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.183- A Zona Residencial 5 – ZRE 5 localiza-se na porção centro-sul da MAUC, com acesso pela R. Manoel Firmino da Silva, limitando-se ao norte com a ZIHC e com a ZOM 1 (Zona Mista 1), a leste e ao sul com a APP do Córrego Lavapés e a oeste com a ZCE (Zona de Contenção à Expansão), abrangendo área territorial de 24.134m² (vinte e quatro mil, cento e trinta e quatro metros quadrados) aproximadamente, correspondente a 1,66% da MAUC, e um perímetro com cerca de 1.445m (mil, quatrocentos e quarenta e cinco metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 5 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.184- A Zona Residencial 6 – ZRE 6 situa-se no extremo sul da MAUC, com acesso pela via em direção ao Bairro São Sebastião e pela Estrada do Macuco, limitando-se ao norte com a ZIN 4 (Zona Institucional 4), ao sul com a MARU (Macroárea Rural), a leste com a ZEU 1 (Zona de Expansão 1), com a ZIN 5 (Zona Institucional 5) e com a ZCE (Zona de Contenção à Expansão) e a oeste com a APP do Córrego Lavapés, abrangendo área territorial de 77.220m²(setenta e sete mil, duzentos e vinte metros quadrados) aproximadamente, correspondente a 5,33% da área da MAUC, e um perímetro com cerca de 2.502m (dois mil, quinhentos e dois metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 6 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.185- A Zona Residencial 7 – ZRE 7, apresenta área territorial de 14.100m² (catorze mil e cem metros quadrados) aproximadamente, correspondente a 0,973% da área da MAUC, e um perímetro com cerca de 824m (oitocentos e vinte e quatro metros), limitando-se ao norte com ZIA-Zona de Interesse Ambiental, ao sul com a MARU (Macroárea Rural), a leste com a Rodovia dos Tropeiros e a oeste com ZCE - Zona de Contenção a Expansão, localizando-se no setor sudeste da cidade, com acesso pela Rodovia dos Tropeiros.

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 7 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "André Luiz Góes". To its right is another handwritten mark or signature.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.186- A **Zona Residencial 8 – ZRE 8** situa-se no extremo sudeste da MAUC, com acesso pela Rodovia dos Tropeiros e pela Rua do Resende, limitando-se ao norte com ZCE - Zona de Contenção à Expansão, ao sul com ZIA-Zona de Interesse Ambiental, a leste com a ZEU 3 (Zona de Expansão Urbana 3) e a oeste com a ZIN 3 (Zona Institucional 3), abrangendo área territorial de 30.442m²(trinta mil, quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados), aproximadamente, correspondente a 2,10% da área da MAUC, e um perímetro com cerca de 1.300m (mil e trezentos metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 8 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.187- Nas ZRE 1, ZRE 5, ZRE 6, ZRE 7 e ZRE 8 as áreas máximas de construção para usos comercial e de serviços, serão reguladas em função da localização da unidade (móvel):

- I- Pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo admitidos, no caso de unidades situadas em vias coletoras;
- II- De até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) nas vias locais.

Art.188- Nas ZRE 1, ZRE 5, ZRE 6, ZRE 7 e ZRE 8 são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1;
- II- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,5;
- III- Taxa máxima de ocupação residencial: 60%;
- IV- Taxa máxima de ocupação comercial e de serviços:
 - nas vias coletoras: 70%;
 - nas vias locais: 60%
- V- Lote mínimo residencial/comercial/serviços/misto:
 - nas vias coletoras: 300m²;
 - nas vias locais: 250m²;
- VI- Gabarito de altura máxima:
 - nas vias coletoras: 3 (três) pavimentos;
 - nas vias locais: 2 (dois) pavimentos;
- VII- Taxa mínima de permeabilidade: 10% (dez por cento);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

Outorga Onerosa: somente para unidades comerciais e de serviços
situadas em vias coletoras;

VIII- Restrição: Desmembramento e reparcelamento não são permitidos;

IX- Recuos: 4,00m. Para lotes de esquina, o recuo será observado
em relação à via de maior fluxo.

Art.189- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados nas ZRE 1, ZRE 5, ZRE 6, ZRE 7 e ZRE 8:

- I- ZEIS 1 e ZEIS 2
- II- Direito de Preempção;
- III- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória;
- IV- IPTU Progressivo no Tempo;
- V- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; VI- Consórcio Imobiliário

Subseção II.4: Da Zona Residencial – ZRE 10

Art.190- A Zona Residencial 10 – ZRE 10, situada no setor nordeste da cidade, logo abaixo da ZRE 9 e cercada por áreas de ZCE (Zona de Contenção à Expansão), apresenta área territorial de 2.929m²(dois mil, novecentos e vinte e nove metros quadrados), aproximadamente, correspondente a 0,20% da área da MAUC, e um perímetro com cerca de 287m (duzentos e oitenta e sete metros), com acesso pela Rua São Bartolomeu.

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZRE 10 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.191- Em lotes ou glebas da ZRE 10 é permitido apenas o uso residencial unifamiliar em unidades isoladas.

Art.192- Na ZRE 10 são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo: 1;
- II- Taxa máxima de ocupação: 60%;
- III- Lote mínimo: 250m²;
- IV- Gabarito de altura máxima: 2 pavimentos;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- Taxa mínima de permeabilidade: 10% (dez por cento);
- VI- Outorga Onerosa: Não há;
- VII- Restrição: Desmembramento e reparcelamento não são permitidos;
- VIII- Recuos: 4,00m. Para lotes de esquina, o recuo será observado em relação à via de maior fluxo.

Art.193- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados na ZRE 10:

- I- ZEIS 1 e ZEIS 2;
- II- Direito de Preempção;
- III- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória;
- IV- IPTU Progressivo no Tempo;
- V- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- VI- Consórcio Imobiliário
- VII- Operação Consorciada.

Subseção II.3: Das Zonas Mistas – ZOM 1 e ZOM 2

Art.194- A **Zona Mista 1 – ZOM 1**, com acessos pelas vias R.Comendador Sampaio, R. Alves Marques, R. Cel. M. de Marins, situa-se no centro cidade, limitando-se ao norte com as ZRE 2 e ZRE 3, ao sul e a oeste com a ZIHC e a leste com a APP do Ribeirão Vermelho, e apresenta área territorial de 50.717m² (cinquenta mil, setecentos e dezessete metros quadrados), aproximadamente, correspondente a 3,50% da área da MAUC, e um perímetro com cerca de 1.416m (mil, quatrocentos e dezesseis metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZOM 1 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.195- A **Zona Mista 2 – ZOM 2**, com acessos pelas vias R.Comendador Sampaio e R. Siqueira Campos, situa-se no setor centro-leste da cidade, limitando-se ao norte com ZIA (Zona de Interesse Ambiental), ao sul com a ZIN 4 (Zona Institucional 4), a leste com a ZIN 2 (Zona Institucional 2) e a oeste com a APP do Córrego Lavapés e apresenta área territorial de 23.914m² (vinte e três mil, novecentos e catorze metros quadrados), aproximadamente, correspondente a



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

1,65% da área da MAUC, e um perímetro com cerca de 990m (novecentos e noventa metros).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZOM 2 está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.196- Nas Zonas Mistas ZOM 1 e ZOM 2 são permitidos, além dos usos comercial e de serviços, os usos residencial e institucional.

Art.197- Nas Zonas Mistas ZOM 1 e ZOM 2 são proibidas:

- I- as atividades industriais de qualquer porte;
- II- depósitos com área de estoque acima de 300m² (trezentos metros quadrados);
- III- estabelecimentos ou unidades que estoquem ou manipulem materiais explosivos, cancerígenos, teratogênicos, esterilizantes e similares.
- V- atividades: a) que produzam ruídos excessivos que causem incômodo à vizinhança; b) que exalem mau odor; c) que precipitem combustão e/ou que resultem em efluentes gasosos tóxicos ou danosos à saúde pública e d) de reciclagem de materiais;
- VI- construções em encostas com inclinação superior a 30% (trinta por cento);

Parágrafo Único: Estabelecimentos que comercializem produtos industrializados tóxicos à saúde pública (fertilizantes, produtos controlados de forma geral) deverão ser objeto de vistoria anual por parte da Prefeitura Municipal antes de serem expedidos os respectivos alvarás de funcionamento e licenciamento anual a fim de que sejam constatadas condições e requisitos essenciais à segurança e à salubridade, sendo proibidos de manipularem quaisquer materiais fora das normas sanitárias federais e estaduais.

Art.198- Nas Zonas Mistas – ZOM 1 e ZOM 2 são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo: 1;
- II- Taxa de ocupação residencial: 60%;
- III- Taxa de ocupação institucional, comercial e de serviços: 70%;
- IV- Lote mínimo: 250m²;
- V- Taxa mínima de permeabilidade: 5% (cinco por cento);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

VI- Gabarito máximo:

- uso residencial: 2 (dois) pavimentos;
- usos comercial, de serviços e mistos: 3 (três) pavimentos;

- VII- Outorga Onerosa: Não há;

VIII- Restrição: Desmembramento não permitido;

IX- Recuos: 5,00m de frente para vias coletoras; 4,00m de recuo para vias locais; quando o lote é de esquina, além do recuo frontal, o recuo para a via secundária é de 2,00m.

Art.199- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados nas Zonas Mistas ZOM 1 e ZOM 2:

- I- Direito de Preempção;
- II- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória;
- III- IPTU Progressivo no Tempo;
- IV- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; V- ZEIS 1 e ZEIS 2.

Subseção II.4: Da Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE

Art.200- A ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico localiza-se no setor oeste da cidade, na Rodovia SP-068 (Estrada dos Tropeiros), seu principal acesso, para a qual faz frente de 334,50m (trezentos e trinta e quatro metros e meio), apresentando área aproximada de 57.994m² (cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e quatro metros quadrados) e perímetro com cerca de 1.167m (mil, cento e sessenta e sete metros), limitando-se com a MARU (Macroárea Rural) e com zonas de contenção à expansão (ZCEs).

Parágrafo Único: O perímetro da zona ZDE está descrito no Anexo PERÍMETROS.

Art.201- São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE:

- I- abrigar atividades industriais, comerciais, de serviços e de logística, em estabelecimentos de pequeno e médio portes;
- II- impulsionar o desenvolvimento endógeno e inscrever AREIAS no circuito das economias regionais;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- através da criação de um mercado de trabalho, influenciar a qualificação profissional dos quadros jovens da cidade, gerar trabalho e renda e, por decorrência, evitar a migração e êxodo de sua população em idade economicamente ativa;
- IV- formar quadros aptos à efetivação das potencialidades locais.

Art.202- Para a **Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE** são permitidos:

- I- atividades de comércio, serviços, incubadoras de empresas, centros de distribuição;
- II- pequenas e médias indústrias de ramos diversos e de montagem;
- III- *shopping centers*, restaurantes, mercados e afins;
- IV- postos de serviços;
- V- clubes sociais, cinemas e afins;
- VI- residências unifamiliares;
- VII- usos institucionais da União, do Estado e do Município.

Art.203- Constituem estratégias de ação à efetivação dos objetivos:

- I- definição de um plano de incentivos fiscais apto a atrair, de forma seletiva, estabelecimentos – indispensavelmente não poluidores – que empreguem e qualifiquem mão-de-obra local;
- II- ampla divulgação, em site da Prefeitura, da nova Administração, com a definição e implantação de políticas públicas (urbana, ambiental, social, econômica e de gestão) voltadas para a revitalização do desenvolvimento do Município;
- III- gestões junto ao SENAI visando a ampliação dos programas de qualificação de mão-de-obra industrial e ao SEBRAE para apoio ao empreendedorismo local e à qualificação de recursos humanos na área gerencial.

Art.204- Na **ZDE** são proibidos:

- I- usos residenciais multifamiliares, parcelamentos de glebas e empreendimentos imobiliários para fins residenciais ou de usos mistos, de



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

forma geral, e condomínios verticais ou horizontais de uso residencial ou misto;

- II- estabelecimentos com área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e/ou com mais de 50 empregados;
- III- estabelecimentos de processamento e/ou estoque de material a granel (carvão, areia, cimento, etc.);
- IV- indústrias de transformação de médio e grande portes e indústrias que produzam: **a)** efluentes líquidos sem tratamento e/ou que alterem os índices de DBO e DQO dos corpos d'água próximos; **b)** resíduos sólidos de classe I;
- V- madeireiras e serrarias, de qualquer porte;
- VI- indústrias que produzam efluentes gasosos considerados tóxicos, gases estufa ou prejudiciais às vias respiratórias;
- VII- indústrias e estabelecimentos: **a)** químicos; **b)** produtores de adubos, fertilizantes, de inseticidas e venenos; **c)** fundições; **d)** que processem substâncias explosivas; **e)** usinas de reciclagem e/ou tratamento de resíduos;
- VIII- indústrias de manipulação cujos processos de produção envolvam materiais teratogênicos, carcinogênicos, produtos químicos de esterilização, óxido de etileno e afins;
- IX- trânsito de materiais radioativos e explosivos;
- X- atividades que impliquem em trânsito de cargas pesadas no centro da cidade;
- XI- trânsito de cargas cujos eventuais derramamentos ou vazamentos coloquem em risco: mananciais, APPs, usuários de estradas e rodovias.
- XII- de um modo geral, todo e qualquer estabelecimento cujos processos e sistema empregados precipitem riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública.

Art.205- Todo e qualquer empreendimento privado que pretender se instalar na ZDE deverá requerer à Prefeitura Municipal, preliminarmente a qualquer intervenção no sítio, as diretrizes de usos e ocupação específicas para a área.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.206- Tendo área de construção superior a 1.000m² (mil metros quadrados), o empreendimento na **ZDE** deverá, ainda e complementarmente ao exigido no artigo anterior, elaborar, às suas expensas, o Estudo de Impacto Ambiental, o qual será submetido ao CONSELHO DA CIDADE que emitirá parecer e definirá, caso sua deliberação seja favorável à implantação do empreendimento, as obrigações e contrapartidas que o empreendedor deverá atender, visando, prioritariamente, a mitigação de eventuais impactos desfavoráveis:

- I- ao meio social;
- II- ao meio ambiente;
- III- à infraestrutura, principalmente em relação: à destinação dos resíduos resultantes do processo produtivo; aos efluentes líquidos, sejam sanitários ou industriais;
- IV- ao trânsito de matérias primas e de escoamento de produtos, especificando as respectivas cargas;
- V- apresentar o Plano de Implantação de Empreendimento, definindo objetivos, metas e respectivos prazos, quanto aos aspectos: a) mão de obra a ser empregada, em número, qualificação profissional e nível de instrução exigido; b) sistema de segurança a acidentes e c) instalações sociais.

Art.207- Obras e serviços, de qualquer natureza, relacionadas no Parecer do CONSELHO DA CIDADE como indispensáveis à mitigação dos efeitos e impactos caracterizados ou indispensáveis à implantação do empreendimento, e desde que este venha a ser ratificado pela Prefeitura Municipal, deverão ser executados pelo empreendedor, com os custos correspondentes integralmente assumidos e sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único: É proibida a execução direta ou indireta, pela Prefeitura Municipal, dos serviços e obras necessários à implantação do empreendimento, ou de cessão de qualquer incentivo, apoio financeiro, compensação financeira ou cessão gratuita ou favorecida de serviços necessários à implantação do empreendimento na **ZDE**.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.208- Os parâmetros definitivos de uso, ocupação e parcelamento do solo na a **ZDE** deverão respeitar a legislação estadual vigente e as normas e disposições da futura lei municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

Art.209- Todo e qualquer estabelecimento com fonte de ruídos acima de 70 db (setenta decibéis) deverão manter distância mínima de 500m de áreas residenciais.

Art.210- Na **ZDE** serão observados os seguintes índices e parâmetros:

- I- Lote mínimo: 1.000m² (mil metros quadrados)
- II- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1;
- III- Taxa máxima de ocupação: 70% (setenta por cento);
- IV- Testada mínima do lote: 30 (trinta) metros;
- V- Gabarito de altura máxima: 3 pavimentos acima do nível da rua;
- VI- Taxa mínima de permeabilidade: 15% (quinze por cento);
- VII- Coeficiente Máximo de Aproveitamento: 1,5;
- VIII- Outorga Onerosa: admitida em 50% (1,5) exclusivamente para estabelecimentos que empreguem mais de 20 funcionários;
- IX- Restrições: Não são permitidos desmembramentos e reparcelamentos de glebas atuais que resultem unidades com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- X- Recuo mínimo: 10,00m (dez metros). Para lotes de esquina, o recuo será observado em relação à via de maior fluxo.

Art.211- Na **ZDE** poderão ser adotados os seguintes instrumentos:

- I- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsórios;
- II- IPTU Progressivo no Tempo;
- III- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- IV- Transferência de Potencial Construtivo;
- V- Direito de Preempção.
- VI- Desapropriação.

Subseção II.5: Das Zonas Institucionais-ZIN 1, ZIN 2, ZIN 3, ZIN 4 e ZIN 5



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.212- A Zona Institucional 1 – ZIN 1 situa-se no setor central da cidade, limitando-se: ao norte, com a ZIHC; ao sul com ZCE; a leste com a ZIHC e ZCE e a oeste com ZIA (Zona de Interesse Ambiental) e a ZDE, com acesso pela Rua Pedro F. Pena. São suas principais características:

- I- área territorial aproximada de 14.000m² (catorze mil metros quadrados) e perímetro com cerca de 678m (seiscentos e setenta e oito metros);
- II- tem previstas duas diretrizes viárias: uma, ligando a Rua Pedro F. Penha à Rodovia dos Tropeiros e, outra, articulando essa diretriz com a Avenida 15 de Novembro.

Art.213- A Zona Institucional 2 – ZIN 2 situa-se no setor leste da cidade, com frente para a Avenida Siqueira Campos, limitando-se ao norte com ZCE, no leste com a ZRE 8 e a oeste com a ZOM 2 e ZCE sendo suas principais características:

- I- área territorial aproximada de 3.449m² (três mil, quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados) e perímetro com cerca de 259m (duzentos e cinquenta e nove metros);
- II- situa-se nesta zona a EMEF "Prof. Júlio Cesar da C.S. Filho".

Art.214- A Zona Institucional 3 – ZIN 3 situa-se no setor leste da cidade, com frente para a Avenida Siqueira Campos, esquina com Rua do Resende, próxima à ZIN 2, limitando-se ao norte e a leste com a ZRE 8, sendo suas principais características:

- I- área territorial aproximada de 5.423m² (cinco mil, quatrocentos e vinte e três metros quadrados) e perímetro com cerca de 315m (trezentos e quinze metros);
- II- situa-se nesta zona a EMEF "Prof. Antônio Pinto de Carvalho Neto".

Art.215- A Zona Institucional 4 – ZIN 4 situa-se no setor centro-sul da cidade, com frente para a Avenida Prefeito Benedito de Oliveira Ramos, limitando-se ao norte com a ZOM 2, ao sul com a ZRE 5 e ZIA, a leste com ZCE e ZIA e a oeste com APP do Córrego Lavapés e com ZIA, sendo suas principais características:

- I- área territorial aproximada de 19.283 m² (dezenove mil, duzentos e oitenta e três metros quadrados) e perímetro com cerca de 669m (seiscentos e sessenta e nove metros);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- situam-se nesta zona: a Casa do Artesão, o Fundo Social de Solidariedade, a Unidade Básica de Saúde, o Recinto de Exposições e o Estádio Municipal.

Art.216- A **Zona Institucional 5 – ZIN 5** situa-se no setor sul da cidade, com frente para a Avenida Prefeito Benedito de Oliveira Ramos, em frente à Travessa Cardoso de Mello, limitando-se ao norte com ZRE 6, ao sul com a ZEU 1 e a leste com ZCE, sendo suas principais características:

- I- área territorial aproximada de 18.737m² (dezoito mil, setecentos e trinta e sete metros quadrados) e perímetro com cerca de 746m (setecentos e quarenta e seis metros);
- III- situam-se nesta zona o Cemitério e Área de Lazer.

Art.217- Às **Zonas Institucionais ZIN**, de forma geral, é reservada a prioridade de implantação dos equipamentos públicos, com a finalidade de se garantir o entorno de áreas necessárias ao pleno funcionamento dos estabelecimentos que sediam.

Parágrafo Único: Nas **ZIN** não serão permitidos usos que não se identifiquem com os fins institucionais: de ensino, de cultura, de assistência social, de saúde e, no caso da ZIN 5, de expansão do Cemitério.

Art.218- Nas **ZIN** são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1;
- II- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2;
- III- Taxa de ocupação: 70%;
- IV- Gabarito máximo de altura: 3 (três) pavimentos acima do nível da calçada fronteiriça;
- V- Taxa mínima de permeabilidade: 5% (cinco por cento);
- VI- Restrição: Desmembramentos não são permitidos;
- VII- Recuos: 5,00m de frente para vias coletoras; 4,00m de recuo para vias locais; quando a gleba é de esquina, além do recuo frontal, o recuo para a via secundária é de 2,00m.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: O Cemitério constitui exceção na aplicação dos parâmetros estabelecidos no *caput*, havendo de ser regulado por índices próprios e que serão determinados em lei específica.

Art.219- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados nas **ZIN**:

- I- Direito de Superfície;
- II-Desapropriação.

Subseção II.6: Das Zonas de Ocupação Restrita – ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3

Art.220- A **Zona de Ocupação Restrita 1 - ZOR 1** situa-se na Rodovia dos Tropeiros, extremo oeste da MAUC, limítrofe ao perímetro urbano, limitando-se ao norte com a APP do Ribeirão Vermelho e ZCE, a leste com APP de afluente do Ribeirão Vermelho, a oeste com a MARU (Macroárea Rural) e ao sul com ZCE, apresentando área territorial aproximada de 10.327m² (dez mil, trezentos e vinte e sete metros quadrados) e perímetro com cerca de 638m (seiscentos e trinta e oito metros).

Art.221- A **Zona de Ocupação Restrita 2 – ZOR 2** situa-se na Rodovia dos Tropeiros, extremo oeste da MAUC (próxima à ZOR 1), limítrofe à APP de afluente do Ribeirão Vermelho, limitando-se ao norte, sul e leste com ZCE e apresentando área territorial aproximada de 394m² (trezentos e noventa e quatro metros quadrados) e perímetro com cerca de 84m (oitenta e quatro metros).

Art.222- A **Zona de Ocupação Restrita 3 – ZOR 3** situa-se na Rodovia dos Tropeiros, 155m (cento e cinquenta e cinco metros), aproximadamente, antes da ZOR 2 (sentido AREIAS-São José do Barreiro), limitando-se a leste com a ZDE e a oeste e ao sul com ZCE, apresentando área territorial de, aproximadamente, 1.265m² (mil, duzentos e sessenta e cinco metros quadrados) e perímetro com cerca de 169m (cento e sessenta e nove metros).

Art.223- Nas Zonas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3 será admitido exclusivamente o uso residencial unifamiliar de unidades isoladas, desde que a construção: **a)** observe o recuo de 20m (vinte metros) em relação ao eixo da Rodovia; **b)** não invada áreas de APP do Ribeirão Vermelho; **c)** não ocupe encosta com inclinação superior a 30% (trinta por cento) e **d)** não implique em ocupação de áreas suscetíveis à erosão.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.224- Usos e ocupações não conformes são tolerados e mantidos, desde que não impliquem em risco iminente à vida e integridade física de seus moradores, condição que, se não atendida, implicará em remoção dos ocupantes das unidades selecionadas como de risco muito alto e alto.

§1º- O poder executivo municipal terá o prazo de 12 (doze), contado a partir da data de promulgação da presente lei, meses para proceder ao levantamento, mapeamento e caracterização das unidades, situadas nas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3 a fim de estabelecer as condições adequadas de habitabilidade, priorizando a segurança de seus ocupantes, e as normas de adequação para os casos mais expostos a riscos.

§2º- Enquanto os estudos e pareceres técnicos não apresentarem conclusão a respeito da situação de risco à segurança dos moradores nas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3, serão admitidas unicamente obras e serviços de conservação e de segurança nas moradias nelas existentes, sendo proibidas quaisquer ampliações, anexos, alteração de características construtivas, etc.

§3º- O poder executivo municipal procederá à fiscalização rigorosa a fim de coibir a construção de novas unidades nas zonas ZOR que não respeitem o recuo exigível, de 20m (vinte metros) em relação ao eixo da Rodovia SP-68 ou que invadam área de APP.

Art.225- Nas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3 não serão admitidos:

- I- expansão dessas zonas;
- II- novos parcelamentos de suas propriedades, a qualquer título, sejam eles loteamentos, reparcelamentos, desmembramentos ou desdobros, e de qualquer natureza: residencial, comercial, de serviços, etc.;
- III- atividades que impliquem em movimento de terra, retirada de cobertura vegetada, alteração de suas características morfológicas;
- IV- abertura de ruas, caminhos, travessas e corredores, internamente às zonas ou em sua periferia;
- V- construções em APPs e em encostas com inclinações superiores a 30%;
- VI- ampliações e alteração da natureza da ocupação nas unidades de ocupação não-conforme.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§1º- Obras e serviços de segurança nas moradias existentes nas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3, tais como: muros de contenção, drenagem superficial, escoramentos, etc., deverão ser objeto de análise e decisão do órgão responsável da Prefeitura Municipal que emitirá parecer a respeito e, se viável, acompanhará a execução dos serviços sob sua responsabilidade em se tratando de morador(es) de baixa renda.

§2º- Quaisquer ocorrências ou indícios de riscos deverão ser imediatamente comunicadas à Prefeitura Municipal pelos respectivos moradores e que deverá, ato contínuo à comunicação, efetuar vistoria, diagnosticar a situação e decidir quanto às providências a serem adotadas.

Art.226- O poder executivo municipal deverá proceder – imediatamente à promulgação da presente lei – à comunicação aos moradores das zonas das restrições estabelecidas nesta Lei aos moradores das zonas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3 assim como as instruções associadas às condições de risco mencionadas no parágrafo único do artigo anterior.

Art.227- Instrumentos urbanísticos e legais aplicáveis à ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3:

- I- ZEIS 1 e ZEIS 2.
- II- Permuta.
- III- Transferência do Potencial Construtivo.
- IV- Demarcação Urbanística.
- V- Desapropriação.
- VI- Concessão de Direito Real de Uso.
- VII- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Estatuto da Cidade.
- VIII- Usucapião Especial de Imóvel Urbano.
- IX- Legitimação de Posse.
- X- Viabilização de assistências técnica, urbanística, jurídica e social gratuitas para as comunidades e grupos sociais de baixa renda.

Art.228- O poder executivo municipal procederá à fiscalização rigorosa a fim de coibir a construção de novas unidades na ZOR e de efetivar o cumprimento das determinações expressas nesta Lei.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Subseção II.7: Da Zona de Urbanização em Desenvolvimento - ZUD

Art.229- A **Zona de Urbanização em Desenvolvimento – ZUD** situa-se na Rua Maria do Rosário F. Leme, extremo leste da MAUC, ocupando área territorial de 10.360m² (dez mil, trezentos e sessenta metros quadrados), aproximadamente, e perímetro com cerca de 422m (quatrocentos e vinte e dois metros), limitando-se ao norte com ZIA (Zona de Interesse Ambiental), ao sul e a leste com MARU (Macroárea Rural) e a oeste com ZIA e ZEU 2 (Zona de Expansão Urbana 2).

Art.230- A **ZUD** constitui área de ocupação consolidada e de uso predominantemente residencial, com carência de infraestrutura, apta, entretanto, ao adensamento urbano.

§1º- A ZUD será gravada com o instrumento ZEIS 1.

§2º- A ZUD terá prioridade de atendimento ao programa de regularização fundiária e aos serviços de infraestrutura: redes de abastecimento de água e coletora de esgotos e aos serviços de melhorias do sistema viário.

Art.231- Na ZUD são permitidos os usos residencial, comercial básico e serviços, estes últimos com área de construção ou de depósito não superiores a 200m² (duzentos metros quadrados).

Art.232- Nas ZUDs são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo: 1;
- II- Taxa de ocupação residencial/comercial e serviços: 70%;
- III- Lote mínimo residencial/comercial/serviços/misto: 200m²;
- IV- Taxa mínima de permeabilidade: 5% (cinco por cento);
- V- Outorga Onerosa: Não há;
- VI- Restrição: Desmembramentos e reparcelamentos que resultem em frações inferiores a 200m²(duzentos metros quadrados) não são permitidos;
- VII- Recuos: 9,00m (nove metros) do eixo da via para a qual o lote faz frente;

Art.233- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados:

- I- Direito de Preempção;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- Transferência do Direito de Construir;
- III- Permuta;
- IV- Delimitação Urbanística;
- V- ZEIS 1 e ZEIS 2;
- VI- Concessão de Direito Real de Uso;
- VII- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista na Medida Provisória n.2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;
- VIII- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- IX- Legitimação de posse;
- X- Desapropriação;
- XI- Vabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda.

Subseção II.9: Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU 1 e ZEU 2

Art.234- A Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1 situa-se na Estrada Municipal do Macuco, em frente ao Bairro São Sebastião (CDHU), extremo sul da MAUC, ocupando área territorial de, aproximadamente, 62.894m² (sessenta e dois mil, oitocentos e noventa e quatro metros quadrados), com perímetro de cerca de 1.247m (mil, duzentos e quarenta e sete metros), limitando-se ao norte com a ZIN 5 e ZCE e a leste e ao sul com MARU.

Parágrafo Único: Na ZEU 1 foi prevista diretriz viária interligando-a com a ZRE 6 e com a ZIN 5.

Art.235- A Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2 situa-se no extremo leste da MAUC, com acesso pela Rua do Resende, ocupando área territorial de 84.295m² (oitenta e quatro mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados) e perímetro com cerca de 1.470m (mil e quatrocentos metros), limitando-se ao norte com APP do Ribeirão Vermelho, ao sul com ZIA, a leste com a MARU e a oeste com ZRE 8 e ZIA.

Parágrafo Único: Na ZEU 1 foi prevista diretriz viária interligando a Rodovia SP068 (Estrada dos Tropeiros) com a Rua do Resende.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.236- As **ZEU 1** e **ZEU 2** abrangem áreas territoriais aptas, sob aspectos geológico, morfológico, ambiental e social, à expansão da mancha urbana, prioritariamente à ocupação de moradias, de forma a cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade.

Art.237- São características das **ZEU 1** e **ZEU 2**:

- I- relevo compatível com os usos residencial e institucional;
- II- proximidade de infraestrutura;
- III- contiguidade das áreas adensadas, afirmando condições socialmente agregadoras: a ZEU 1 próxima ao Bairro São Sebastião e a ZEU 2 contigua à ZRE 8;
- IV- abertura de perspectivas e alternativa à dinamização da atividade da construção e, indiretamente, à geração de trabalho e renda.

Art.238- Nas ZEUs 1 e 2 são permitidos os usos:

- I- residencial uni e multifamiliar;
- II- comercial e serviços básicos;
- III- institucional;
- IV- recreação e lazer.

Art.239- Tendo em vista a variação do relevo e respectivas restrições morfológicas em parte das áreas das ZEU 1 e ZEU 2, a tipologia da habitação a ser adotada em programas habitacionais de interesse social (HIS e HMP) deverá considerar, para as áreas mais acidentadas, porém com inclinação máxima de 35% (trinta e cinco por cento), alternativas como: **a)** edifícios de habitação coletiva de até 4 pavimentos, incluindo o térreo ou **b)** blocos de unidades unifamiliares geminadas (sobrados).

Art.240- No interior das ZEU 1 e ZEU 2 as vias não deverão ser ortogonais às curvas de níveis, evitando-se que tenham mais de 20% (vinte por cento) de inclinação, havendo de se considerar traçado aproximado ao da diretriz proposta, presente no Mapa de Zoneamento.

Art.241- Nas ZEU 1 e ZEU 2 são admitidos os seguintes índices:

- I- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1;





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- Taxa de ocupação residencial/comercial e serviços: 60%;
- III- Lote mínimo:
 - residencial/comercial/serviços/misto para unidades isoladas: 250m²;
 - conjuntos habitacionais de interesse social com unidades geminadas, tipo sobrado: 200m²
- IV- Taxa mínima de permeabilidade: 5% (cinco por cento);
- V-Coeficiente de Aproveitamento Máximo:
 - para construções isoladas e unifamiliares: 1
 - para conjuntos habitacionais verticais: 2,0
 - para estabelecimentos comerciais e de serviços situados na Rua do Resende e na Estrada Municipal do Macuco: 2,0
- VI- Concessão de Outorga Não Onerosa: apenas para conjuntos habitacionais verticais, de interesse social. Para empreendimentos imobiliários normais com essa tipologia e para estabelecimentos situados na Rua do Resende e na Estrada Municipal do Macuco, a concessão será onerosa.
- VII- Gabarito máximo de altura: 4 pavimentos para condomínios verticais, incluindo o térreo;
- VIII- Restrição: Não serão admitidos desmembramentos e parcelamentos que resultem em frações inferiores aos mínimos permitidos;
- IX- Recuos: 5,00m de frente para vias coletoras; 4,00m de recuo para vias locais; quando o lote é de esquina, além do recuo frontal, o recuo para a via secundária é de 2,00m.

Parágrafo Único: No caso de conjuntos habitacionais verticais de interesse social, o pavimento térreo deverá ser destinado a uso comum dos moradores do respectivo edifício, sendo proibida sua ocupação para moradias.

Art.242- Somente os estabelecimentos de usos institucional, comercial e de serviços localizados nas vias: **a)** Estrada Municipal do Macuco e **b)** Rua do Resende, poderão ter área construída superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único: Nas demais localidades das ZEUs 1 e 2, os estabelecimentos comerciais e de serviços que nelas vierem a se instalar não poderão ter área de



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

construção superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) independentemente do número ou tamanho dos lotes que ocupem.

Art.243- A concessão de outorga não onerosa será feita aos empreendimentos de interesse social (HIS) destinados a segmentos de renda de 0 a 3 salários mínimos e de 3 a 5 salários mínimos para HMP (Habitação de Mercado Popular), admitidos como tal os conjuntos de sobrados geminados em blocos de até 5 unidades contíguas e frente mínima de 8,00m (oito metros) para cada lote e os conjuntos verticais.

Art.244- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados nas ZEUs:

- I- Direito de Preempção;
- II- Transferência do Direito de Construir;
- III- Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória;
- IV- IPTU Progressivo no Tempo;
- V- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- VI- Permuta.
- VII- ZEIS 3.

Subseção II.10: Das Zonas de Ocupação Controlada – ZOC 1 e ZOC 2

Art.245- A **Zona de Ocupação Controlada ZOC 1** situa-se na porção norte da MAUC, franja do Morro do Rocio limítrofe à APP do Ribeirão Vermelho, com acesso pela Rua Alves Marques, limitando-se ao norte com a ZRE 9 e com ZCE, a leste com ZCE, a oeste com a APP do Ribeirão Vermelho e a sul com ZIA e ZCE, ocupando área territorial de 23.961m² (vinte e três mil, novecentos e sessenta e um metros quadrados) inscrita em perímetro de cerca de 1.126m (mil, cento e vinte e seis metros).

Art.246- A **Zona de Ocupação Controlada ZOC 2** situa-se mais ao sul do que a ZOC 1, também na encosta do Morro do Rocio e limítrofe à APP do Ribeirão Vermelho, limitando-se ao norte com ZCE, a leste e ao sul com ZIA e ZCE e a oeste com a APP do Ribeirão Vermelho, ocupando área territorial de 4.483m² (quatro mil, quatrocentos e oitenta e três metros quadrados) inscrita em perímetro de cerca de 302m (trezentos e dois metros).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.247- As duas zonas de ocupação controlada – ZOCs terão seus usos, ocupação e atividades regulados por normas específicas e que visam atenuar ou evitar os riscos a que poderão estar sujeitas as moradias e edificações que nelas venham a ser executadas.

Art.248- As zonas ZOC 1 e ZOC 2 apresentam relevo mais crítico ou inadequado à implantação de malha urbana com os padrões de acessibilidade e de serviços normalmente adequados às áreas habitadas, seja pela restrição de áreas apropriadas à ocupação seja pelas limitações que o próprio relevo impõem.

Art.249- Às **ZOC 1** e **ZOC 2** são estabelecidas as seguintes restrições e parâmetros de ocupação:

- I- proibidos novos arruamentos ortogonais às curvas de níveis, de forma a evitar riscos ao tráfego de veículos e deslocamentos de maiores dificuldades aos pedestres para vencer desniveis;
- II- proibidos novos parcelamentos nos topos de morros e em áreas com inclinação superior a 30% (trinta por cento);
- III- ressalvada a restrição anterior, será admitida construção de edifícios habitacionais multifamiliares em terrenos com inclinações entre 30% (trinta por cento) e 35% (trinta e cinco por cento), apenas na ZOC 1 e desde que estruturados sobre pilotis, sendo proibidas: a ocupação do pavimento térreo por moradia e novas construções isoladas.
- IV- novos parcelamentos e/ou desmembramentos (de glebas, portanto, com inclinações iguais ou inferiores a 30%) serão admitidos apenas na ZOC 1;
- V- na implantação de construção no lote deverá se inverter a disposição usual dos lados do lote: a dimensão maior do lote será locada na direção a mais próxima da curva de nível e a de menor dimensão na direção ortogonal a ela, ou próxima a essa disposição no relevo. A finalidade é evitar, ao máximo, intervenções drásticas no relevo do lote quando da geração de patamares para implantação das construções;
- VI- Lote mínimo (desde que com inclinações iguais ou inferiores a 30%):
 - para construções de moradias unifamiliares: 200m²;
 - para construções de edifícios de habitação coletiva: 2.000m²



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- VII-Taxa de Ocupação:
 - para lotes e construções unifamiliares: 65%;
 - para glebas com implantação de edifícios de habitação coletiva: 50%;
- VIII-Coeficiente Máximo de Aproveitamento:
 - para construções de moradias unifamiliares: 1;
 - para construções de edifícios de habitação coletiva: 1,5
- IX- Outorga Onerosa: apenas para construções de habitação coletiva;
- X- Gabarito máximo de altura:
 - para lotes isolados: 2 pavimentos.
 - para edifícios de habitação coletiva: 4 (quatro) pavimentos
- XI- Taxa mínima de permeabilidade: 10% (dez por cento).

§1º- Não serão permitidas novas construções em sítios ou lotes com inclinação superior a 30% (trinta por cento).

§2º- A Concessão do Coeficiente Máximo de Aproveitamento será outorgada sem ônus desde que para conjuntos habitacionais de interesse social – HIS (restrito às camadas de baixa renda familiar de até 3 salários mínimos). Nos demais casos a outorga será onerosa;

Art.250- De eventuais implantações de novas construções em terrenos com inclinação de até 30% (trinta por cento) mas que impliquem cortes e deles resultem taludes, estes deverão – obrigatoriamente – ser revestidos e protegidos com grama natural ou artificial, ou vegetação rala, a fim de evitar sua exposição e consequente erosão.

Art.251- As construções nestas zonas deverão ter seus projetos rigorosamente analisados pelo setor competente da Prefeitura Municipal, a fim de serem observados, e eventualmente incluídos, os parâmetros e disposições específicos anotados nesta Lei, cumprindo ao poder executivo municipal adotar os procedimentos e expedientes exigíveis para que as construções tenham acompanhamento técnico da Prefeitura Municipal e se lhes garantam segurança construtiva e adequada implantação no terreno.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.252- As **ZOC 1** e **ZOC 2** serão gravadas pelo instrumento ZEIS 1 e/ou ZEIS 2, tendo em vista eventuais irregularidades fundiárias e seu padrão urbano deficiente, principalmente de acessibilidade crítica e exposição das construções a riscos de deslizamento, sob a constatação de que parte de suas ocupações ocorrem em relevo com inclinação acima do permitido (30%).

Art.253- Nas ZOC 1 e ZOC 2 poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I- Transferência do Potencial Construtivo;
- II- Permuta;
- III- ZEIS 1 e ZEIS 2;
- IV- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista na Medida Provisória n.2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;
- V- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VI- Legitimação de posse;
- VII- Desapropriação;
- VIII- Viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda.

Subseção II.11: Das Zonas de Contenção à Expansão – ZCEs

Art.254- As Zonas de Contenção à Expansão – ZCE são porções de áreas que se distribuem nos quatro quadrantes da MAUC, ocupando, no total, área territorial superior a 900.000m² (novecentos mil metros quadrados), correspondendo, praticamente, a 50% (cinquenta por cento) de toda a área compreendida no perímetro urbano e a 62% (sessenta e dois por centos) da MAUC, tendo, geralmente, seus perímetros externos divisando com a MARU.

Art.255-As **Zonas de Contenção à Expansão - ZCEs** apresentam condicionantes fisiográficos desfavoráveis à ocupação urbana. São suas características:

- I- áreas não ocupadas ou de ocupação rarefeita, situadas dentro do perímetro urbano, impróprias ao padrão urbano usualmente adotado, independentemente de estarem ou não conectadas à malha viária;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- apresentam relevo íngreme, com inclinações superiores a 30% (trinta por cento), impróprio à implantação de vias e à ocupação de moradias e funções correspondentes;
- III- parte situa-se em áreas de exposição crítica ou de instabilidade;
- IV- são áreas de transição, com função prevalente de proteção às áreas de alta e média suscetibilidade e à MARU;

Art.256- Nas ZCEs são permitidos os seguintes usos e atividades:

- I- moradias unifamiliares, desde que sua implantação não ocorra em sítio com inclinação superior a 30% (trinta por cento);
- II- agricultura de escala familiar;
- III- silvicultura de forma geral e comercialização de seus produtos;
- IV- chácaras de lazer e recreação e *campings*;
- V- usos relacionados ao paisagismo, plantio e comercialização de flores, etc;
- VI- práticas ecológicas e outras ambientalmente sustentáveis;
- VII- parcelamentos em glebas com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art.257- Nas ZCE são proibidos os seguintes usos e atividades:

- I- empreendimentos imobiliários, condomínios horizontais e verticais e parcelamentos para fins de loteamento de padrão urbano (residencial, comercial, de serviços e mistos);
- II- usos e atividades industriais;
- III- emprego indiscriminado de agrotóxicos;
- IV- abertura de estradas, caminhos e vias de maneira geral, sem a expressa autorização da Prefeitura Municipal;
- V- retirada de vegetação natural, de áreas delimitadas como ZIAs e em APPs.

Art.258- Nos usos e atividades nas ZCEs deverão ser observados os seguintes índices e parâmetros:

- I- Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo: 0,1;
- II- Taxa de ocupação máxima: 5%;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- Lote mínimo: 5.000m² (cinco mil metros quadrados)
- IV- Taxa mínima de permeabilidade: 40% (quarenta por cento);
- V- Outorga Onerosa: Não há;
- VI- Gabarito de altura máxima: admitido unicamente pavimento térreo;
- VII- Restrição: Desmembramentos não são permitidos;
- VIII- Recuos: 10,00m (dez metros) ao longo da via de acesso;

Art.259- No caso de parcelamentos em glebas, observada a área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), o empreendedor deverá providenciar, preliminarmente a qualquer intervenção no sítio:

- I- solicitação de diretrizes à Prefeitura Municipal, acompanhada de levantamento plani-altimétrico da área, em meio digital, com indicação de todos os marcos e acidentes naturais (cursos d'água, estradas, nascentes, vegetação nativa, matas em recuperação, etc.);
- II- após informação das diretrizes pela Prefeitura Municipal, apresentar projeto de parcelamento e memorial descritivo seguindo as normas e expedientes usuais.

§1º- Existindo erosão progressiva na gleba a ser parcelada, caberá ao proprietário empreendedor assumir a responsabilidade e os custos correspondentes à sua contenção, requisito indispensável à aprovação do projeto, sendo proibida sua ocupação e sua indicação como área verde, de reserva ou para fins institucionais, segundo as normas que regem o parcelamento.

§2º- Deverão ser atendidas todas as restrições estabelecidas pelas Resoluções CONAMA e pelo Código Florestal.

§3º- Todos os custos implicados no atendimento às diretrizes e exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal correrão por conta do proprietário ou empreendedor.

§4º- Movimentos de terra relacionados a eventual abertura de vias, e desde que não impliquem em supressão de vegetação nativa ou em regeneração, deverão ser objeto de projeto específico, indicando, claramente, cortes e aterros, volumes movimentados, local de eventual bota-fora ou de empréstimo de terra; o respectivo



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

projeto deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal que se pronunciará, aprovando-o e liberando sua execução ou proibindo-o.

§5º- Os empreendimentos de parcelamento em glebas, quando a área total for igual ou superior a 20 hectares, deverão doar ao patrimônio público área para fins sociais, equivalente a 5% da área total, observado o disposto no parágrafo primeiro.

§6º- Parcelamentos com áreas inferiores a 20 hectares, porém contíguos e de mesmo proprietário, serão considerados no total da área, para fins de cumprimento da exigência expressa no parágrafo anterior.

Art.260- Imóveis com usos não conformes, de ocupação já consolidada, serão admitidos desde que não impliquem em riscos à saúde e integridade física de seus ocupantes, não podendo, entretanto, ser ampliados ou ter alterada sua destinação, limitando-se unicamente aos serviços de conservação visando a segurança.

Parágrafo Único: Aos imóveis ocupados por segmentos de baixa renda e situados em áreas havidas como de alta suscetibilidade (risco de deslizamento) será dado tratamento diferenciado: **a)** se sujeitos a risco moderado ou baixo, a permanência poderá ser admitida desde que os respectivos sítios, onde se localizam as unidades, sejam submetidos às obras ou serviços adequados (drenagem, correção de talude, contenção, etc.), desde que economicamente viável, cuja execução será feita pelo poder público; **b)** se estiverem sujeitos a riscos muito altos ou altos, seus ocupantes deverão ser removidos, cabendo ao poder público providenciar local de sua permanência.

Art.261- Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados nas ZCE 1, 2 e 3:

- I- Transferência do Direito de Construir;
- II- Desapropriação;
- III- Permuta.
- IV- ZEIS 1 e ZEIS 2.

Subseção II.12: Das Zonas Ambientalmente Protegidas - ZAP



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.262- As **Zonas Ambientalmente Protegidas** – **ZAP** compreendem duas categorias de áreas dentro da MAUC: as APPs – Áreas de Proteção Permanente dos cursos d’água Ribeirão Vermelho, Córrego Lavapés e afluentes e as áreas de vegetação expressiva, aqui denominadas ZIAs – Zonas de Interesse Ambiental.

Art.263- As APPs (Áreas de Proteção Permanente) são as áreas legalmente protegidas, nos termos do Código Florestal e das Resoluções CONAMA 302 e 303, que se estendem ao longo das margens dos ribeirões e de seus afluentes, submetidas ao extravasamento de suas águas e, ainda, em volta de nascentes e reservatórios naturais ou artificiais.

§1º- Na MAUC as faixas de APPs se estendem ao longo das seguintes dimensões aproximadas dos principais cursos d’água:

- I- do Ribeirão Vermelho: 2.450m (dois mil e quatrocentos e cinquenta metros) de comprimento;
- II- do Córrego Lavapés: 1.130m (mil, cento e trinta metros) de comprimento.

§2º- É de 30m (trinta metros) a largura da faixa de APP em cada margem do curso d’água no trecho da MAUC, contada a partir da cota máxima do nível das águas correntes.

§3º- Outras áreas legalmente protegidas, como topos de morros e encostas íngremes estão disseminadas nas diversas zonas e são gravadas por restrições mencionadas nas respectivas discriminações dessas zonas.

Art.264- As áreas de vegetação expressiva - ZIAs dissemiram-se em todos os quadrantes da MAUC, totalizando cerca de 86.280m²(oitenta e seis mil, duzentos e oitenta metros quadrados) assim distribuídas:

- I- setor sul, entre os vales do Córrego Lavapés e Ribeirão Vermelho, compreendido entre o Bairro São Sebastião, passando pelo Centro e estendendo-se até a ZUD: 11(onze) áreas totalizando cerca de 36.408m²(trinta e seis mil, quatrocentos e dez metros quadrados);
- II- setor leste, à margem esquerda do Ribeirão Vermelho, desenvolvendo-se da ZRE 9 até o limite do perímetro urbano, em ZCE: 6(seis) áreas



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

totalizando cerca de 11.713m²(onze mil, setecentos e treze metros quadrados);

- III- setor oeste, entre a margem direita do Ribeirão Vermelho e a margem esquerda do Córrego Lavapés: 16 (dezesseis) áreas totalizando cerca de 38.159m²(trinta e oito mil, cento e cinquenta e oito metros quadrados)

Art.265- As porções territoriais que compõem a ZAP estão legalmente protegidas, sendo proibida sua ocupação.

Parágrafo Único: Constituem-se áreas legalmente protegidas pela Lei presente:

- I- áreas de APPs, compreendendo as margens de cursos d'água, nascentes, reservatórios naturais ou artificiais, topos de morros e encostas íngremes com inclinação superior a 30% (trinta por cento);
- II- as áreas definidas no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e designadas como APPs do Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés e seus afluentes;
- III- as áreas de vegetação expressiva, mata natural ou em estado de regeneração, designadas como ZIAs;
- IV- os lagos existentes na ZCE, próximos à ZIN 1 e à ZDE, compreendendo o entorno de 30m de suas margens.

Art.266- O poder executivo municipal deverá providenciar, no prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, à atualização do levantamento e mapeamento das unidades que ocupam áreas da ZAP: **a)** em topos de morro, encostas com inclinações superiores a 30% (trinta por cento) e ao pé dessas encostas; **b)** em baixadas, nas áreas de transbordamento das águas dos cursos d'água; **c)** em áreas próximas a erosões, sejam estacionárias ou progressivas.

Parágrafo Único: O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto ao Governo do Estado de São Paulo e ao órgão responsável pelo trabalho visando seu apoio técnico e financeiro ao mencionado trabalho de atualização dos estudos realizados.

Art.267- Em função de estudos já efetuados, a administração municipal deverá proceder aos expedientes de gestão junto ao Governo do Estado e,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

especificamente, junto ao IPT (Setor de Geologia), visando o mapeamento das unidades sujeitas a riscos muito altos e altos, de escorregamentos, soterramentos ou inundações a que estão sujeitas as moradias situadas nas áreas críticas.

Parágrafo Único: Os expedientes mencionados no *caput* deverão ser procedidos no prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.268- Em função dos resultados dos estudos e do mapeamento referidos no artigo anterior:

- I- unidades sujeitas a riscos muito altos e altos deverão ser removidas;
- II- as unidades sujeitas a riscos moderados ou leves deverão ser objeto de obras ou serviços de geotecnia ou engenharia civil aptos ao garantir-lhes condições de segurança adequadas.

Art.269- As unidades situadas em áreas de APPs, de ocupação consolidada e não expostas a riscos iminentes ou graves de escorregamento, soterramento ou inundações não poderão ser ampliadas nem terem sua natureza de uso alterada, sendo-lhes admitidas apenas obras e serviços de conservação e segurança, ressalvadas e mantidas as disposições expressas no inciso II do artigo anterior.

Art.270- A recuperação das áreas de vegetação degradada, em terrenos particulares, deverá ficar a cargo do proprietário, cabendo ao poder público o compromisso de apoiar o cumprimento da determinação, o que poderá ser feito em conjunto com outros órgãos: a CATI/Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo, a SEMA - Secretaria Estadual do Meio Ambiente e o IBAMA - Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais, dentre outros.

Art.271- A definição destas áreas não exclui a necessidade de proteção de outras legalmente gravadas como áreas de proteção permanente, nos termos da lei (APPs).

Parágrafo Único: A inclusão destas áreas no zoneamento visa orientar o Município no sentido de priorizá-las em suas políticas ambientais.

Art.272- Nas ZAPs são proibidos:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- usos e atividades estranhos aos objetivos e tratamentos expostos nos artigos do presente capítulo, sendo admitidas, apenas, instalações que lhes sejam compatíveis;
- II- supressão de mata e de qualquer espécie vegetal;
- III- atividades esportivas profissionais;
- IV- esportes radicais;
- V- atividades de pesquisa exploratória que implique em abertura de caminhos, picadas, etc.;
- VI- tráfego de veículos, motocicletas, triciclos motorizados, motonetas e similares;
- VII- quaisquer empreendimentos imobiliários.

Art.273- Instrumentos que poderão ser empregados no controle das atividades nas ZAPs:

- I- Transferência do Potencial Construtivo;
- II- Desapropriação;
- III- Permuta;
- IV- Direito de Preempção;
- V- Parceria Público-Privada (entre Prefeitura Municipal e proprietários de glebas).

TÍTULO V – DA EXPANSÃO URBANA, DO PARCELAMENTO, DO LOTEAMENTO E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E LEGAIS CORRESPONDENTES

CAPÍTULO I – DA EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO I - DOS CONCEITOS E FUNDAMENTOS DA EXPANSÃO URBANA

Art.274- A expansão urbana em AREIAS, em termos de ampliação de áreas territoriais para os diversos fins, não mais ocorrerá de forma espontânea e será regulada pelas disposições expressas nos objetivos desta lei.

Art.275- Constituem as principais prerrogativas do processo de expansão urbana:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- orientar o crescimento urbano de maneira harmônica com os condicionantes naturais, sociais e econômicos;
- II- atender aos fundamentos das funções sociais da cidade e da propriedade e aos demais preceitos do Estatuto da Cidade e vincular os ditames do Plano Diretor Participativo do município;
- III- ocorrer em áreas passíveis de urbanização, observando os critérios de mitigação dos impactos ambientais, o aproveitamento ou proximidade de infraestrutura urbana existente e otimização de uso dos equipamentos públicos existentes;
- IV- otimizar a ocupação dos vazios urbanos.

Art.276- As áreas indicadas para a expansão urbana da sede municipal de AREIAS compõem as Zonas de Expansão Urbana – ZEU 1 e ZEU 2 – já explicitadas e ilustradas no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da MAUC-SEDE.

Parágrafo Único: O parcelamento e a ocupação destas áreas deverão atender aos critérios definidos na presente Lei (Ver anexo: Mapa Zoneamento).

Art.277- Constituem seus objetivos:

- I- ocupar os vazios urbanos dotados de infraestrutura, ou próximos a ela, e servidos por malha viária adequada, evitando, dessa forma, dispersão dos agrupamentos urbanos, a especulação imobiliária, a segregação social e o inchaço da cidade;
- II- otimizar socialmente os investimentos públicos em infraestrutura;
- III- atender a demanda habitacional, prioritariamente a de interesse social;
- IV- induzir a ocupação dos eixos melhor estruturados pelas atividades econômicas de comércio e serviços, evitando saturação dos espaços e congestionamento do tráfego;
- V- favorecer a integração e o convívio social;
- VI- proibir a ampliação dos limites da Macroárea de Urbanização Consolidada além das ZEUs, no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.278- São diretrizes de ação à efetivação dos objetivos:





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- definição de instrumentos e parâmetros urbanísticos aptos à ocupação regulada dos vazios urbanos;
- II- priorização das parcerias público-privadas e os consórcios imobiliários, visando acelerar a disponibilização da oferta e o atendimento à demanda;
- III- apontamento, como plano estratégico ao desenvolvimento sustentável, das áreas adequadas à ocupação, potencialmente aptas à efetivação dos projetos e programas sociais de habitação de interesse social, dos governos municipal, estadual e federal e dos projetos de desenvolvimento econômico.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.279- O parcelamento do solo é atividade pública que pode ser delegada a particular havendo interesse público devidamente comprovado em relação à demanda e à urbanização da área considerando as disposições deste Plano Diretor com relação ao ordenamento territorial, uso e ocupação do solo.

Art.280- O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido em conformidade com esta Lei e com legislação específica de parcelamento do solo, observadas as disposições da lei federal de parcelamento do solo.

Parágrafo Único: Todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos: loteamentos, desdobramentos, desdobra e remembramento, devem respeitar as exigências de área mínima do lote para cada uma das zonas conforme definidas nesta lei, podendo ser flexibilizadas as formas de parcelamentos destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

Art.281- Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços, sujeitos às inundações e/ou insalubres, antes de adotados procedimentos para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas e condições de saneamento adequadas, comprovados por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado e sob responsabilidade do empreendedor, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, e desde que aprovado pela Prefeitura;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- terrenos aterrados com lixo, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública;
- III- terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- IV- terrenos situados em áreas de alta suscetibilidade a escorregamento e vulnerabilidade a alagamento;
- V- áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, aprovadas pela Prefeitura;
- VI- terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), podendo ser admitida a declividade até 35% sob circunstâncias geotécnicas favoráveis;

Art.282- No caso excepcional de parcelamento de glebas – unicamente para fins sociais – que apresentem inclinações diversas, até mesmo com declividade até 35% (trinta e cinco por cento) e em áreas de média vulnerabilidade a alagamento, o projeto respectivo deve ser acompanhado de laudo geotécnico, assinado por profissional habilitado pelo CREA/SP na área de geologia, geomorfologia ou geotecnia, com ciência do proprietário da gleba, atestando a compatibilidade do projeto com as condições do solo.

§1º- O profissional e o proprietário ou empreendedor serão responsáveis solidários pelo empreendimento e quando de iniciativa da Prefeitura Municipal os mesmos procedimentos deverão ser adotados, sob sua única responsabilidade. **§2º-** O enquadramento do nível de vulnerabilidade – se alto ou médio – da gleba será atestado por profissional da área, registrado no CREA, 6ª região.

Art.283- O laudo geotécnico a que se refere o artigo anterior deve estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) correspondente.

Art.284- A implantação de infraestrutura básica completa do parcelamento do solo é de inteira responsabilidade do empreendedor.

Art.285- A implantação de infraestrutura básica para parcelamento do solo em todo o território municipal compreende:

- I- sistema de abastecimento de água;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- sistema de esgotamento sanitário;
- III- sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV- rede de iluminação pública;
- V- rede de energia elétrica domiciliar;
- VI- arborização de vias e áreas verdes;
- VII- placas indicativas de vias;
- V- pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo;
- VI- calçamento dos passeios públicos;
- VII- sinalização de solo, com elementos refletivos;
- VIII- ciclovias e ciclo faixas, quando couber.

Parágrafo Único: Todos os serviços – e respectivos custos – de ligação das redes da infraestrutura do empreendimento às redes públicas serão de responsabilidade do empreendedor e deverão ser executados de acordo com diretrizes da Prefeitura Municipal.

Art.286- Para a área rural o parcelamento do solo deve ser voltado para fins rurais e as unidades parceladas devem apresentar a dimensão do módulo rural da região, estabelecido pelo órgão federal competente (INCRA).

Parágrafo Único: No caso de parcelamentos para fins rurais serão aplicadas normas e determinações previstas no Decreto Federal nº 62.504 de 08 de abril de 1968 e Instrução do INCRA nº 17 b.

Art.287- Sob nenhuma hipótese serão reconhecidos pela Prefeitura Municipal como núcleos urbanos isolados, novos assentamentos resultantes de parcelamentos ou desmembramentos de glebas rurais situadas em ZCEs – Zonas de Contenção à Expansão, incompatíveis com as normas específicas estabelecidas para estas áreas.

Art.288- De forma compatível com as diretrizes expressas neste Plano Diretor, referentes à organização das bases produtivas na zona rural do município, através do associativismo e/ou cooperativismo, a Prefeitura Municipal apoiará e reconhecerá todo empreendimento de parcelamento de glebas rurais elaborado de acordo com os regulamentos e normas vigentes e com as diretrizes viárias a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal mediante requerimento do empreendedor.

Parágrafo único: O apoio mencionado no *caput* faz parte da política de gestão e



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

planejamento expressa no TITULO X – DA GESTÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, deste Plano Diretor.

CAPÍTULO III – DO LOTEAMENTO, DESDOBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO DO SOLO

Art.289- Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art.290- Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art.291- Considera-se **desdobra** a subdivisão de lotes, de loteamentos já aprovados e já edificados, em sub-lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas para a zona em que se insere, com aproveitamento do sistema viário existente e sem que implique em abertura de novas vias.

Art.292- Considera-se **remembramento** a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação, desde que não exceda a área máxima definida para a zona em que se insere.

Art.293- Não serão permitidos o desdobra e o desmembramento de lotes com área inferior ao mínimo definido pela zona em que se insere, salvo em caso de implantação de programas estaduais de Habitação de Interesse Social onde será admitido o lote mínimo estabelecido pelo projeto específico.

Parágrafo Único: O poder público municipal deverá elaborar, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação desta lei, o Plano Municipal de Habitação.

Art.294- Considera-se **lote** o terreno servido de infraestrutura básica completa, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos indicados e definidos para sua respectiva zona, contida neste Plano Diretor.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.295- Parâmetros de lote mínimo e de testadas de lotes, para cada zona, estão definidos no texto da presente Lei e na Tabela de Zoneamento – Usos e Instrumentos.

Art.296- Não serão permitidos lotes limitando ao fundo com Áreas de Preservação Permanente (APPs).

§1º- Será obrigatória a previsão e implantação de faixa de servidão, com largura de 10m (dez metros) em todo novo loteamento ou parcelamento que for limítrofe às APPs.

§2º- As faixas de servidão constituem espaços de transição entre as áreas parceladas e as APPs e servirão, também, como acessos aos serviços de manutenção e fiscalização das áreas ambientalmente protegidas.

§3º- Nessas faixas serão permitidas atividades controladas de recreação (passeios, ciclo faixa, etc.) e deverão ser devidamente conservadas pela Prefeitura Municipal.

Art.297- Não será concedida autorização pela Prefeitura, ou o "Habite-se", para comercialização dos lotes, antes que o empreendedor conclua toda a infraestrutura, inteiramente sob sua exclusiva responsabilidade.

§1º- Sob nenhuma hipótese será admitida caução em número de lotes como garantia, dada pelo empreendedor, de cumprimento das exigências de execução da infraestrutura.

§2º- Sem o "Habite-se" do empreendimento, a que se refere o *caput*, nenhum projeto de construção poderá ser aprovado nem qualquer obra ou serviço ser nele permitida.

Art.298- Em caso de novos loteamentos de qualquer natureza: residenciais, comerciais ou industriais, exceção feita aos de Interesse Social, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, uma parcela mínima de 35% da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do município, respeitando a seguinte discriminação, no mínimo:

- I- 12% (doze por cento), no mínimo, para espaços de uso público, como praças, parques e jardins;
- II- 8% (oito por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos urbanos e comunitários;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

III- a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas para o sistema viário, atendendo às diretrizes expedidas pelo município;

§1º- Áreas marginais ao longo de corpos d'água (rios, ribeirões, córregos, lagos, ou reservatórios naturais), classificadas como APPs, adotado como referência o nível mais alto das águas correntes, não poderão ser computadas na parcela dos 35% mencionada no *caput*.

§2º- Ainda que o somatório das áreas contidas nos incisos I, II e III ultrapasse a porcentagem de 35% da área total da gleba, deverão ser respeitados os valores definidos para os espaços de uso públicos, áreas de uso institucional e as dimensões das vias.

§3º- No caso de loteamentos de natureza industrial ou comercial, a parcela de 8% (oito por cento) destinada a usos institucionais poderá ser compensada: a) por área correspondente em outro local ou bairro, selecionado a critério da Prefeitura Municipal ou b) por construção de equipamento público, de valor semelhante ao de mercado da parcela correspondente (8%) na área loteada.

§4º- Ocorrendo nascentes, reservatórios ou lagos naturais na gleba a ser loteada, o interessado deverá – previamente a qualquer medida relativa ao empreendimento: levantamentos, medições, etc. – requerer e tomar ciência da Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo a ser fornecida pela Prefeitura Municipal.

Art.299- Não serão admitidos, em hipótese alguma, loteamentos fechados no município.

§1º- Serão admitidos condomínios horizontais desde que as glebas correspondentes não tenham área superior a 1 (um) hectare e o acesso não ocorra através de via de sua exclusiva utilização.

§2º- Condomínios horizontais que resultem de parcelamentos de glebas contiguas deverão ser separados por viário de uso público.

§3º- Nesses condomínios horizontais, as áreas institucional e de reserva verde, a que se obrigam todos parcelamentos, respectivamente 8%(oito por cento) e 12% (doze por cento), deverão ser localizadas externamente ao respectivo condomínio, não necessariamente limítrofes a ele, facultada ao poder executivo municipal a



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

indicação de bairro ou logradouro onde aquelas áreas possam ser estabelecidas e doadas à municipalidade.

§4º- Áreas de disposição de resíduos, de carga e descarga e de espera na entrada do condomínio deverão ser internas ao domínio da gleba, objeto do empreendimento.

Art.300- Nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura e dos órgãos estaduais e federais competentes.

Parágrafo Único: Sob qualquer circunstância, prevalecem as normas do CONAMA e do CÓDIGO FLORESTAL vigentes.

Art.301- Todo cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar alteração da vazão e velocidade originais da água, nos leitos dos cursos d'água.

Art.302- Em toda nova gleba loteada em que houver corpo d'água deverá ser respeitada a respectiva área de preservação permanente (APP).

Art.303- São critérios para a localização de áreas públicas:

- I- não podem estar localizadas em áreas de preservação permanente e em faixas de servidão;
- II- não podem estar localizadas em áreas de alta vulnerabilidade e/ou com declividade superior a 30%;
- III- fácil acessibilidade, evitando áreas distantes aos moradores.

Parágrafo Único: Admite-se que sistema viário e reserva de área verde possam estar sob linhas de alta tensão, sendo proibida, porém, nas faixas correspondentes, a implantação de posteamento de uso local e de linhas aéreas de energia elétrica, telefonia e iluminação pública.

Art.304- A qualquer momento, se não houver o cumprimento das exigências fixadas para a aprovação de empreendimentos, estabelecidas na legislação vigente, deverá a Prefeitura obrigar o empreendedor a fazer todas as alterações físicas necessárias nas áreas, de acordo com as exigências legais, sob pena do embargo da obra ou interdição do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

CAPÍTULO IV - DIRETRIZES AO PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

Art.305- Fica facultada aos proprietários dos imóveis selecionados como aptos a projetos habitacionais de interesse social, por ocasião de iniciativa do poder executivo e em função da demanda real, a opção do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único: As áreas selecionadas como aptas a programas dessa natureza, como as inseridas em ZEU 1 e ZEU 2 (Zonas de Expansão Urbana) preferencialmente, total ou parcialmente, terão preferência como objeto de consórcio a que alude o *caput*.

Art.306- Até que seja aprovada lei específica de USOS, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO, ficam prevalecendo, para o caso de empreendimentos habitacionais de caráter social, os índices de lote mínimo, testada, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento que constam do presente texto da lei e na TABELA DE ÍNDICES E PARÂMETROS AO ZONEAMENTO.

Art.307- A lei específica de USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO determinará os parâmetros definitivos a serem aplicados nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, sujeitos à aplicação do instrumento "Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios".

Parágrafo Único: Ficam excluídos das disposições estabelecidas no *caput* os imóveis:

- I- que cumprem função ambiental essencial, desde que tecnicamente comprovado pelo órgão municipal competente;
- II- de interesse do patrimônio histórico-cultural ou ambiental;
- III- outras exceções ressalvadas por lei.

TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art.308- Constituem-se instrumentos da Política Urbana do Município de AREIAS:

A. Instrumentos de Planejamento:

- A.01. Plano Plurianual.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- A.02. Lei de Diretrizes Orçamentárias.
- A.03. Lei do Orçamento Anual.
- A.04. Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.
- A.05. Plano do Desenvolvimento Social.
- A.06. Plano do Desenvolvimento Econômico.
- A.07. Zoneamento Ambiental.
- A.08. Código de Edificações.
- A.09. Código de Posturas.
- A.10. Plano de Regulamentação da Ocupação em Encostas.
- A.11. Planos, Programas e Projetos especiais e de recuperação ambiental.
- A.12. Planos setoriais de Educação, de Saúde, de Segurança, de Mobilidade.
- A.13. Programas e Projetos de Urbanização.

B. Instrumentos jurídicos:

- B.01. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
- B.02. IPTU Progressivo no Tempo
- B.03. Transferência do Direito de Construir.
- B.04. Direito de Preempção.
- B.05. Direito de Superfície.
- B.06. Concessão do Direito Real de Uso para fins de Interesse Social.
- B.07. Permuta.
- B.08. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
- B.09. Tombamento.

C. Instrumentos urbanísticos: C.01. Zonas Especiais de Interesse Social

- C.02. Consórcio Imobiliário.
- C.03. Operação Urbana Consorciada.
- C.04. Compensação Ambiental.
- C.05. Contrapartida de Empreendimentos
- C.06. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

D. Instrumentos de Regularização Fundiária

- D.01. Concessão do Direito Real de Uso.
- D.02. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

D.03. Delimitação Urbanística.

E. Instrumentos Tributários e Financeiros

- E.01. Tributos Municipais Diversos.
- E.02. Taxas e Tarifas Públicas Específicas.
- E.03. Contribuição de Melhoria.
- E.04. Incentivos e Benefícios Fiscais.

F. Instrumentos Jurídico-Administrativos

- F.01. Servidão Administrativa e limitações administrativas.
- F.02. Concessão, Permissão ou Autorização de Uso de Bens Públicos Municipais.
- F.03. Contratos de Concessão dos Serviços Públicos Urbanos.
- F.04. Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta.
- F.05. Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional.
- F.06. Dação de imóveis em pagamento de dívidas.
- F.07. Doações.

G. Instrumentos de Gestão Urbana:

- G.01. Conselhos Municipais.
- G.02. Fundos Municipais.
- G.03. Orçamento Participativo.
- G.04. Audiências e Consultas Públicas.
- G.05. CONSELHO DA CIDADE.
- G.06. Conferências Municipais.

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art.309- Fica instituído o instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios para os imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados ou desocupados, situados nas seguintes áreas:

I - Zonas da Expansão Urbana (ZEUs 1 e 2);



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

II Zonas gravadas com o instrumento ZEIS 3.

§1º- Considera-se não edificado o imóvel urbano, lote ou gleba, cujo coeficiente de construção seja igual a zero.

§2º- Considera-se subutilizado o imóvel urbano, lote ou gleba cujo total de construções existentes não atinja o índice de 20% (vinte por centos) do coeficiente de aproveitamento permitido para a área, não considerada outorga onerosa.

§3º- Considera-se imóvel urbano não utilizado ou desocupado toda edificação paralisada ou abandonada ou não aproveitada.

§4º- Excluem-se da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo os imóveis:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem

de edificações para exercer a sua finalidade;

II- que exercem função ambiental essencial, comprovado tecnicamente;

III- os imóveis que abriguem atividades institucionais ou de interesse da coletividade, desde que sejam sem fins lucrativos.

§5º- O disposto no *caput* poderá, eventualmente, ser aplicado às áreas correspondentes aos Projetos Estratégicos.

§6º- O poder executivo municipal regulamentará a aplicação do presente instrumento até o prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.310- Os imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados serão identificados e seus proprietários notificados pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis competente.

§1º- A notificação far-se-á:

I- por funcionário do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II- por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste parágrafo.

§2º- Os prazos e as condições para a implementação das obrigações constantes no *caput* deste artigo deverão constar da notificação, sendo de:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

I- um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de construção ou utilização do imóvel no órgão municipal competente;

II- dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§3º- Em empreendimento de grande porte (com área de construção – excluídos serviços de infraestrutura – igual ou superior a 5.000m² – cinco mil metros quadrados) e em caráter excepcional, o CONSELHO DA CIDADE poderá autorizar a execução do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§4º- A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção dos prazos correntes.

Art.311- Nas áreas gravadas neste Plano Diretor com o instrumento ZEIS 3 e nas áreas que venham a ser gravadas com o instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, aos proprietários será facultada a alternativa de optar, além de empreendimento consorciado (Consórcio Imobiliário) com a Prefeitura Municipal, em ordem de conveniência ao interesse público: **a)** por empreendimento próprio; **b)** pelo instrumento PERMUTA ou **c)** pelo instrumento TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO.

SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art.312- Em caso de descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, constante deste Plano Diretor, o município aplicará o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, por meio de majoração de alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§1º- A alíquota do IPTU Progressivo no Tempo a ser aplicada em cada ano é fixada da seguinte maneira:

I- no primeiro ano, será o dobro da que vinha sendo aplicada, segundo a lei municipal instituidora do IPTU;

II- nos anos subsequentes, até o quinto ano, a alíquota dobrará anualmente, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§2º- Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel não seja atendida nos cinco anos em que se estabeleceu a progressividade no tempo do IPTU, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida ao município a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§3º- É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva no tempo.

§4º- A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo exclui a incidência de outras alíquotas diferenciadas de IPTU.

§5º- O poder executivo municipal regulamentará a aplicação do presente instrumento até o prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.313- A área de incidência viável do IPTU Progressivo no Tempo abrange todo o território da MAUC e as áreas externas à MAUC, apontadas como adequadas à implantação industrial (MADE).

Art.314- A administração municipal deverá proceder à elaboração ou revisão ou atualização dos cadastros físico imobiliário e fiscal no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei.

Parágrafo Único: Concomitantemente à finalização dos cadastros físico imobiliário e fiscal, o poder executivo municipal deverá proceder à atualização da Planta Genérica de Valores.

SEÇÃO III – DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA MUNICIPAL

Art.315-Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o município poderá, desde que tenha interesse, proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública.

§1º- Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§2º- O valor real da indenização:

- I- refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras eventualmente realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que o presente Plano Diretor para que o proprietário do imóvel considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar;
- II- não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

§3º- Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º- O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§5º- O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

§6º- Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas neste Plano Diretor.

SEÇÃO IV – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.316- A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo município, para edificar acima do coeficiente básico de aproveitamento e até o coeficiente máximo de aproveitamento, mediante a contrapartida do empreendedor particular nas zonas indicadas nesta lei.

Art.317- Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as concessões de outorga onerosa do direito de construir, determinando, entre outros itens:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

I- fórmula de cálculo para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir;

II- casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III- contrapartidas do beneficiário;

IV- competência para a concessão.

§1º- O poder executivo municipal regulamentará a aplicação do presente instrumento até o prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei.

§2º- A concessão de outorga não onerosa independe de ato regulatório dos poderes executivo e legislativo, já constando sua aplicação e legitimidade no texto da presente Lei.

Art.318- A utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo sem contrapartida financeira da "Outorga Onerosa" somente será admitida na produção de HIS e HMP, mesmo em áreas não selecionadas como ZEIS 3, externas ao perímetro de aplicação de instrumentos de implementação da política habitacional do município.

Art.319- Os recursos financeiros decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa constituirão o FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

SEÇÃO V - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.320- O proprietário de terreno, desde que não ocupado ou construído, localizado em ZEIS 1, 2 e 3, ZAP, ZIA e de terrenos localizados em encostas íngremes, com inclinação superior a 30% - estes últimos desde que decorrentes de parcelamento regular e aprovado pelo poder público municipal – poderá alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único: Precedendo a autorização do poder executivo municipal e a pedido deste, todo ato de concessão de Transferência do Direito de Construir será objeto de análise e deliberação interna do CONSELHO DA CIDADE.

Art.321- Os imóveis geradores da Transferência do Direito de Construir são aqueles, além dos categorizados no artigo anterior:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- de interesse dos patrimônios ambiental, paisagístico, social e histórico-cultural;
- II- para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III- implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou construção de habitação de interesse social;
- IV- os constantes das áreas de riscos muito alto e alto;
- V- aqueles objetos de doação de proprietários para a construção de unidades habitacionais de interesse social;

Parágrafo Único: Os imóveis passíveis de concessão da transferência do direito de construir, contidos nos incisos I a IV deste artigo, poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

Art.322- O cálculo e o controle da transferência do direito de construir devem ser feitos utilizando-se uma unidade de transferência denominada UTDC (Unidade de Transferência do Direito de Construir) a ser regulamentada pelo poder executivo municipal no prazo de até 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.323-O cálculo da transferência do direito de construir será feito com a utilização das seguintes fórmulas:

- I- para se calcular o número de UTDCs provenientes do imóvel gerador: $UTDC = [AT (m^2) \times VG (\text{reais}/m^2)] / 1000$, em que: AT é o saldo da área líquida transferível, em metros quadrados, e VG é o valor venal do metro quadrado do imóvel gerador.
- II- para se calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel receptor: $UTDC = [AR (m^2) \times VR (\text{reais}/m^2)] / 1000$, em que: AR é a área líquida adicional, em metros quadrados, a ser edificada e VR é o valor venal do metro quadrado do imóvel receptor.

§1º- O valor venal terá como referência a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, devidamente atualizada.

§2º- Caso o número de UTDCs resultantes da aplicação das fórmulas deste artigo seja fracionado, serão consideradas apenas as duas primeiras casas decimais.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§3º- O potencial construtivo gerado na área do terreno cedente, deverá ser utilizado dentro dos padrões urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, gabarito de altura) estabelecidos para a área receptora, segundo este Plano Diretor.

§4º- A aplicação deste instrumento passará a ser feita somente após a atualização do MAPA GENÉRICO DE VALORES, para a qual o poder executivo terá o prazo de 18 (dezoito) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.324- Caberá ao Poder Executivo Municipal:

- I- fornecer Certidão de Transferência do Direito de Construir para imóvel que se enquadrar como gerador do referido direito, se requerido pelo proprietário, após calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento ou o CONCID;
- II- efetuar a transferência do direito de construir, mediante autorização do proprietário do imóvel gerador e do receptor, presentes no ato, após calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel receptor;
- III- manter cadastro com registro de todas as certidões emitidas e de todas as transferências efetuadas.

§1º- Da Certidão de Transferência do Direito de Construir deverá constar, além de outras informações sobre o imóvel e respectivo proprietário, o número de UTDCs a ser transferido.

§2º- Ocorrendo transferência parcial de UTDCs, nova Certidão deverá ser emitida em substituição à anterior, constando o novo saldo de UTDCs, excluída a parcela já transferida.

§3º- Deverá constar das informações básicas dos imóveis - geradores e receptores- referência às transferências efetuadas.

Art.325- Caberá ao proprietário de imóvel gerador, obrigatoriamente, a averbação de todas as Certidões de Transferência do Direito de Construir a ele emitidas, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Art.326- Não haverá transferência do direito de construir para imóveis situados em condomínio.





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.327- O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado pelo Poder Executivo Municipal e pelo CONSELHO DA CIDADE.

SEÇÃO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art.328- Sem prejuízo de aplicação de outros instrumentos, o Município poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel objeto de alienação entre particulares localizado nas seguintes áreas, conforme definido neste Plano Diretor:

- I- Áreas dos Projetos Estratégicos;
- II- Áreas correspondentes às ZEIS 3;
- III- Áreas correspondentes às ZIN 1, ZIN 2, ZIN 3, ZIN 4 e ZIN 5;
- IV- Áreas situadas em ZER;
- V- Zonas Ambiental Protegidas – ZAP (APPs e Zonas de Interesse Ambiental – ZIAs);
- VI- Áreas de expansão urbana (ZEUs).

Art.329- O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

- I- regularização fundiária;
- II- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III- constituição de reserva fundiária;
- IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI- criação de espaços públicos de lazer, praças e áreas verdes;
- VII- viabilização de projeto de desenvolvimento econômico;
- VIII- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- IX- proteção de áreas de interesse histórico, cultural, ambiental ou paisagístico.

Art.330- O prazo de vigência do direito de preempção limitar-se-á a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de sua vigência.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.331- O proprietário de imóvel constante de área inscrita neste instrumento do Direito de Preempção deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel para que este, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito o seu interesse em comprá-lo ou não.

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

§2º- O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3º- Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§4º- Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§5º- A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§6º- Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art.332- Faculta-se ao proprietário de solo urbano conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública no cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação federal.

Art.333- O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§1º- O poder público municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

§2º- O poder público municipal poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art.334-O poder público municipal poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art.335- O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, via Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

SEÇÃO VIII - DA PERMUTA

Art.336- O poder público municipal poderá utilizar-se da permuta para a realização das finalidades estabelecidas neste Plano Diretor.

§1º- Para a realização da permuta, será necessário que:

I- o poder público municipal defina o objeto e estabeleça rigorosamente a intervenção urbanística a ser realizada, definindo, no projeto, os imóveis que poderão ser permutados;

II- o(s) imóvel(eis) público(s) seja(m) desafetado(s);

III- haja a avaliação prévia dos imóveis envolvidos na transação, para que sejam respeitados os valores de mercado; para isso será indispensável o poder executivo proceder à atualização da Planta Genérica de Valores.

§2º- Caso haja diferença de valor entre os imóveis público e privado a serem permutados, aquele proprietário do imóvel de maior valor deverá ser indenizado na exata medida da diferença identificada.

Art.337- O imóvel privado objeto da proposta Permuta deverá estar regularmente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis que atende a AREIAS, livre e desembaraçado, e não poderá estar gravado com cláusula de inalienabilidade e/ou incomunicabilidade, ou estar colocado como caução ou garantia de empréstimos, ou estar sujeito a restrições ambientais que abranjam mais de 15% (quinze por cento)



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

de sua área total ou, ainda, estar sendo objeto de ação de indenização ou de usucapião ou compor massa de espólio ainda não finalizado.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS - ZEIS

Subseção I.1 – Diretrizes Gerais

Art.338- ZEIS são instrumentos urbanísticos aplicados às porções do território de AREIAS que se destinam à produção de HIS-Habitação de Interesse Social ou de HMP-Habitação de Mercado Popular ou às quais se apresentam indispensáveis: **a)** a recuperação urbanística; **b)** a regularização fundiária ou **c)** a recuperação de áreas degradadas.

Art.339- As porções territoriais às quais está ou poderá ser prevista a aplicação do presente instrumento ZEIS classificam-se em:

- I- **ZEIS 1:** aplicáveis às áreas urbanas constituídas por loteamentos ou assentamentos irregulares e já consolidados, ocupados por segmentos de baixa renda e que requerem regularização fundiária, eventualmente incluindo melhorias de infraestrutura;
- II- **ZEIS 2:** aplicáveis às áreas ou núcleos urbanos isolados, ocupados por segmentos de baixa renda e já consolidados, que apresentam deficiências ou carências de infraestrutura, riscos de escorregamento e de inundaçāo, requerendo recuperação urbanística;
- III- **ZEIS 3:** aplicáveis às glebas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infraestrutura e serviços urbanos, onde há interesse público, expresso por meio desta lei, em promover o uso ou ocupação por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular – HMP;
- IV- **ZEIS 4:** aplicáveis às glebas com predominância de terrenos ou glebas vagos ou subutilizados situados em áreas próximas às redes de infraestrutura e aos serviços urbanos onde há interesse público em



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

promover o uso ou ocupação por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP;

§1º-O poder executivo procederá, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de promulgação da presente lei, ao levantamento, mapeamento e caracterizações físico-territorial e socioeconômica das áreas às quais deverão ser aplicados os instrumentos ZEIS 1 e ZEIS 2.

§2º- A cada porção territorial enquadrada como ZEIS 1 e ZEIS 2 deverá ser correspondido um Projeto Urbanístico para o qual prevalecerão indicadores urbanísticos específicos distintos daqueles correspondentes às zonas nas quais se inserem, respeitados e observados seus índices máximos de gabaritos de altura e coeficientes de aproveitamento.

§3º- As porções territoriais enquadradas como ZEIS 3 estão compreendidas nas áreas propícias ao adensamento urbano ou a elas vizinhas.

§4º- Em função da amplitude das áreas categorizadas como ZEU - Zonas de Expansão Urbana e, também, da baixa dinâmica socioeconômica, não será aplicado o instrumento ZEIS 4 ao longo do período de 5 (cinco) anos, prazo previsto para a primeira avaliação do nível de atualidade do Plano Diretor Participativo de AREIAS.

Art.340- Não poderão ser enquadradas como ZEIS 3 ou ZEIS 4 as áreas ou porções territoriais públicas e particulares pertencentes a instituições de pesquisa e ensino para as quais já existam ou tenham sido previamente aprovados projetos de estabelecimentos de educação e/ou de saúde.

Art.341- Todas as porções territoriais neste Plano Diretor enquadradas como **ZEIS 3** passam a compor perímetros passíveis de aplicação alternativa dos instrumentos:

- I- Consórcios Imobiliários;
- II- Permuta;
- III- Transferência de Potencial Construtivo;
- IV- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- V- IPTU Progressivo no Tempo;
- VI- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- VII- Direito de Preempção.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: A aplicação dos instrumentos citados, incluindo diretrizes, índices e elementos que venham a ser previstos e estabelecidos nos respectivos projetos urbanísticos, será implementada por meio de leis específicas que regem os instrumentos citados no *caput*.

Art.342- Todas as porções territoriais categorizadas como **ZEIS 3** ou que venham a ser, no futuro, como tal enquadradas, terão destinação prioritariamente para HIS-Habitação de Interesse Social e, secundariamente, para HMP-Habitação de Mercado Popular.

§1º- HIS-Habitação de Interesse Social são habitações de interesse social para famílias com renda não superior a 3 (três) salários mínimos e cujas unidades apresentem as seguintes características: **a)** área construída mínima de 40m² (quarenta metros quadrados) e máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados); **b)** um banheiro; **c)** uma vaga para veículo (área não deve ser computada no total que define a categoria) e **d)** pés-direitos de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§2º- HMP-Habitação do Mercado Popular são habitações de interesse social para famílias com renda não superior a 5 (cinco) salários mínimos e cujas unidades apresentem as seguintes características: **a)** área construída entre 51m² (cinquenta e um metros quadrados) e 70m² (setenta metros quadrados); **b)** dois banheiros; **c)** uma vaga para veículo e **d)** pés-direitos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ou mais.

§3º- Pelos fundamentos expostos, a execução de Programas de Habitação De Interesse Social - HIS deverá, prioritariamente, visar o aproveitamento dos vazios urbanos, espaços já dotados de infraestrutura e agregados à malha urbana e analisar a viabilidade de gravá-los com o instrumento ZEIS 3.

§4º- Complementarmente ao exposto no parágrafo, esta Lei aponta as áreas categorizadas como ZEU 1 e ZEU 2 como adequadas para serem gravadas, total ou parcialmente, com o instrumento ZEIS 3 e, portanto, passíveis de receberem programas de HIS ou HMP, sendo elas, pela ordem de preferência de aproveitamento:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tef.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- as áreas situadas em porções territoriais com inclinação de até 30% (trinta por cento) para programas habitacionais de unidades isoladas;
- II- as áreas situadas em porções territoriais com inclinação de até 35% (trinta e cinco por cento) para programas habitacionais de conjuntos habitacionais multifamiliares, com edifícios de até 4(quatro) pavimentos, já incluído o térreo;

Art.343- Consideram-se subutilizadas:

- I- as glebas ou porções de territórios com área igual ou superior a 500m² (quinquinhos metros quadrados) que apresentem índice de aproveitamento inferior a 0,20 tendo o valor 1 (um) como coeficiente referencial;
- II- os edifícios que tenham ou apresentem desocupados 80% (oitenta por cento), ou mais, de sua área construída.

§1º- Para a caracterização da subutilização e cálculo do índice de aproveitamento não serão consideradas as áreas:

- I- ambientalmente protegidas e/ou com vegetação preservada;
- II- cultivadas (pomares, hortas e similares)

§2º- Para a caracterização da subutilização e cálculo do índice de aproveitamento serão consideradas as áreas destinadas a criação de animais domésticos, independentemente do seu número.

Art.344- Nos Planos de Urbanização das áreas gravadas com os instrumentos ZEIS 1 e ZEIS 2, o Poder Executivo deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

Subseção I.2 – Da Aplicação do Instrumento ZEIS 3.

Art.345- Ficam gravadas com o instrumento ZEIS 3 as glebas compreendidas na ZEU 1 e ZEU 2, total ou parcialmente, aptas a sediarem programas habitacionais de interesse social – HIS e HMP.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único: O poder executivo municipal deverá elaborar, no prazo de até 18 (dezoito) meses, o Plano Habitacional de AREIAS, expondo as diretrizes à execução dos programas habitacionais prioritários, em função da demanda local e do cumprimento dos fundamentos expostos na presente Lei, definindo local, tipologia e número de unidades que deverão ser executadas e os respectivos prazos.

Art.346- A partir do Plano Habitacional ou da concepção de projeto habitacional específico e concreto, prioritariamente para as zonas ZEU 1 e ZEU 2, o poder executivo municipal poderá aplicar os instrumentos previstos para a sua efetivação.

Art.347- Empreendimentos imobiliários particulares, sejam de parcelamento ou de construção, em áreas gravadas com o instrumento ZEIS 3 poderão ser efetivados através do instrumento Consórcio Imobiliário desde que atendam, total ou parcialmente, às características dos programas de HIS e HMP obedecendo aos seguintes indicadores mínimos: 35% (trinta e cinco por cento) das unidades para HIS; 25% (vinte e cinco por cento) para HMP e 40% (quarenta por cento) para outros fins, de interesse próprio, desde que sejam atendidos os parâmetros estabelecidos pelo Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo fixados para aquelas áreas.

§1º- Na eventualidade de se efetivar a previsão exposta no *caput*, o responsável pelo pretendido empreendimento deverá consultar formalmente a Prefeitura Municipal, expondo seu interesse e solicitando instruções quanto à viabilização do empreendimento através do instrumento Consórcio Imobiliário e, ainda, requerendo diretrizes urbanísticas considerada a hipótese de ser efetivada a parceria pretendida.

§2º- Quando da manifestação de um eventual interesse particular em parcelamento de glebas situadas em ZEU 1 ou ZEU 2 e não ocorrendo, concomitantemente, demanda real de habitação social no município, que justifique a aplicação dos instrumentos previstos nesta lei (Parcelamento e/ou Edificação Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública) e nem uma eventual parceria através do instrumento Consórcio Imobiliário,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

será concedida, pelo poder público, autorização para o empreendimento desde que este cumpra os seguintes requisitos:

- I- reserve 20% da área bruta do empreendimento para fins institucionais ou de interesse social, além da reserva de área verde a que estará obrigado e atendimento a outras exigências legais previstas nesta Lei, referentes a parcelamento de área;
- II- atenda aos parâmetros e indicadores estabelecidos para a área objeto do empreendimento pretendido, previstos nesta Lei.

§3º- Se for manifestado interesse por empreendimento particular na ZEU 1 ou na ZEU 2, destinado a HIS ou HMP, sem aplicação do instrumento Consórcio Imobiliário, ao empreendedor será concedida a Outorga Desonerada pelo índice máximo de aproveitamento permitido e que será aplicada à parcela dos 40% residuais da área líquida correspondente, prevista no *caput*, respeitadas as restrições de gabaritos estabelecidas para a zona correspondente.

§4º- Todos os custos de serviços e obras relativos a empreendimentos particulares previstos no parágrafo anterior correrão por conta do empreendedor.

Art.348- A Prefeitura Municipal regulamentará, através de lei específica, os termos gerais da Parceria Público-Privada, com aplicação ou não, do instrumento Consórcio Imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.349- Os recursos financeiros para fazer frente aos custos e encargos que a Prefeitura Municipal deverá de sua parte assumir nos empreendimentos que se viabilizem com a aplicação do instrumento Consórcio Imobiliário, serão provenientes do FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO.

Art.350- O instrumento Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicado na hipótese de doação ao patrimônio público de imóvel particular situado na ZEU 1 ou na ZEU 2.

Parágrafo Único: Através de lei específica o poder executivo definirá os termos mais adequados à realização da operação de transferência a que alude o *caput*, desde que haja equivalência de valores segundo critérios de mercado.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.351- Todas as operações relacionadas aos programas de HIS e HMP deverão ser informadas ao CONSELHO DA CIDADE – CONCID que terá a incumbência de analisá-las e emitir parecer conclusivo a respeito.

Parágrafo Único: Os proprietários de lotes ou glebas localizadas em ZRs, situadas externamente às ZEU 1 e ZEU 2, poderão apresentar ao poder executivo, propostas para o Plano de Habitação Social de que trata este capítulo, e que deverão ser submetidas, preliminarmente à consulta ao CONCID.

Art.352- Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situadas em áreas gravadas com os instrumentos ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3, quando necessárias para implementação do seu Plano de Urbanização/Regularização (ZEIS 1 e ZEIS 2) ou de seu Plano de Habitação (ZEIS 3), em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

Art.353- De forma geral, quando de eventual aproveitamento de gleba com inclinação entre 30% e 35%, em programas habitacionais de interesse social, a solução prevista e admitida por edifício de 4 (quatro) pavimentos, será indispensável à aprovação e viabilização do projeto arquitetônico o estudo geotécnico correspondente que respalde a solução estrutural a ser adotada para o conjunto.

SEÇÃO II – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art.354- As operações urbanas consorciadas, compreendidas como intervenção urbanística coordenada pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados, têm como finalidades realizar:

- I- transformações urbanísticas estruturais (melhorias de infraestrutura e sistema viário);
- II- melhorias sociais;
- III- valorização ambiental.

Art.355- Cada Operação Urbana Consorciada deverá ser criada por lei específica que conterá, no mínimo:

- I- definição da área a ser atingida;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- II- programa básico de ocupação da área;
- III- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV- finalidades da operação;
- V- estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do §2º do art. 32 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- VII- forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com o Conselho da Cidade - CONCID.

Art.356- Poderão ser adequados às características do objeto da Operação Urbana Consorciada:

- I- índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II- a regularização de construções e reformas ou ampliações em desacordo com a legislação vigente.

§1º- Todo projeto ou plano de Operação Urbana Consorciada será precedido por EIV-Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá analisar e avaliar eventuais danos sociais e/ou danos ambientais. O parecer do EIV, de iniciativa do poder executivo municipal ou por ele contratado, será encaminhado ao CONSELHO DA CIDADE o qual servirá de base à sua deliberação.

§2º- Todas as operações Urbanas deverão ser aprovadas pelo CONSELHO DA CIDADE.

SEÇÃO III - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art.357- Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, desde que: **a)** não gravado por restrições ou parâmetros diferenciados (situados em ZOR, ZCE, ZIN, ZOC e ZAP); **b)** não situado em ZDE; **c)** situado em ZRE, ZOM e ZEU, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de Consórcio Imobiliário.

§1º- Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação de interesse social, que estejam em consonância com este Plano Diretor, por meio do qual o proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento e em



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

valor correspondente, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º- O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art.358- Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados pôr termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

SEÇÃO IV - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art.359- É obrigatório o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - **EIV** como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, que, na sua instalação ou operação, possam vir a causar:

- I- impactos no meio ambiente natural ou construído;
- II- impactos socioeconômicos e à comunidade em geral;
- III- sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;
- IV- deterioração da qualidade de vida da população circunvizinha; V- incômodo à vizinhança.

Art.360- Dentre outras, são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades:

- I- as atividades comerciais de grande porte, *shoppings*, entrepostos, centrais de distribuição com mais de 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área de terreno;
- II- as atividades industriais;
- III- os loteamentos;
- IV- a instalação de templos religiosos;
- V- cemitérios;
- VI- presídios;
- VII- madeireiras, marmorarias, serrarias;
- VIII- aterro sanitário ou de resíduos tóxicos e perigosos;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

IX- usina de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;

X- garagens de empresas transportadoras;

XI- usinas de concreto e de asfalto;

XII- as Operações Urbanas Consorciadas.

§1º- Considera-se atividade comercial de grande porte aquela que possui área construída superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) ou envolvendo mais de 30 pessoas trabalhando no local, assim também considerados nesta categoria os conjuntos comerciais.

§2º- Quando entender necessário, o poder executivo, ouvido o CONSELHO DA CIDADE, poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados expressamente neste Artigo.

§3º- A aprovação e instalação dos empreendimentos previstos neste artigo estão condicionadas a parecer favorável do CONSELHO DA CIDADE e à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS ZEIS 1 E ZEIS 2

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS

Art.361- O poder executivo municipal, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República e no Estatuto da Cidade, nos casos de: **a)** assentamentos precários ou situados em áreas de riscos muito alto e alto; **b)** loteamentos irregulares e **c)** áreas de ocupação consolidada e sem titulação dominial, providenciará o tratamento que for tecnicamente adequado e juridicamente recomendável para a regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, especialmente:

- I- instituição de Zona Especial de Interesse Social;
- II- Concessão de Direito Real de Uso;
- III- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;
- IV- Usucapião Especial de imóvel urbano;
- V- Direito de Preempção;
- VI- Demarcação Urbanística;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

VII- viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

§1º- Loteamentos irregulares e/ou não aprovados: **a)** que não decorram de invasão; **b)** desde que não sejam gravados com o instrumento ZEIS 1 ou ZEIS 2 neste Plano Diretor; **c)** com título regular de gleba e **d)** não estejam envolvidos em lide judicial, deverão ser submetidos à regularização mediante as seguintes condições:

- I- execução completa de toda a infraestrutura: redes de água; rede de coleta e transferência de esgotos sanitários; redes de energia elétrica e de iluminação pública; pavimentação de vias; guias e sarjetas; arborização;
- II- delimitação de área verde, de uso público, em área equivalente a 12% (doze por cento) da gleba parcelada e cujo relevo não exceda a 15% (quinze por cento) de inclinação em mais de 30% (trinta por cento) da área a ser delimitada;
- III- delimitação de área institucional condicionada a uso público, com destinação, a critério da Administração Municipal, de área equivalente a 8% (oito por cento) da gleba parcelada;
- IV- a via de acesso ao loteamento não poderá ser de uso exclusivo do empreendimento ou de seus proprietários;
- V- esgotos sanitários deverão ser ligados à rede pública não podendo, sob qualquer circunstância, ser despejados "*in natura*" em cursos d'água. Admite-se que os esgotos sanitários tenham tratamento primário em área do empreendimento e seu efluente final – devidamente clorado, em dosagem adequada – seja infiltrado em área de comprovada permeabilidade e desde que distante mais de 500m (quinhentos metros) de nascentes ou mananciais;
- VI- águas pluviais não poderão ser carreadas ou despejadas na rede destinada aos efluentes sanitários;
- VII- águas pluviais não poderão ser carreadas ou despejadas diretamente nos cursos d'água ou reservatórios sem prévia retenção ou deposição de detritos, devendo passar, previamente, por sistema de retenção



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

devidamente projetado e executado em área do próprio empreendimento;

§2º- Loteamentos fechados, portanto irregulares, nos quais a reserva de área institucional, internamente ao empreendimento, tenha sido prevista mas não se apresente socialmente adequada, deverão – através de seu(s) proprietário(s) – compensar a exigência: **a)** mediante a doação, ao Fundo Municipal de Urbanização e Habitação, de área equivalente à prevista em região a ser definida pelo poder executivo municipal, desde que a gleba não apresente relevo de inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou **b)** alternativamente, em valor financeiro equivalente e que será destinado ao Fundo Municipal de Urbanização e Habitação.

§3º- Empreendimentos enquadrados nas mesmas condições do parágrafo anterior, independentemente do quanto tenham de áreas verdes internas à propriedade, deverão compensar ao patrimônio público a área verde institucional de uso público que caberiam ter observado e reservado. Essa compensação deverá ocorrer através de construção de obra de interesse social equivalente a 3 (três) vezes o valor de 12% (doze por cento) da área loteada ou parcelada, em local designado pela Prefeitura Municipal e no prazo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de abertura do processo de regularização.

§4º- Os processos de regularização dos loteamentos irregulares deverão ser iniciados pelos proprietários responsáveis, ou pelas pessoas que respondam solidariamente pelo empreendimento, em prazo não superior a 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei.

§5º- A administração pública, através de sua procuradoria jurídica, enviará ao Ministério Público da Comarca à qual pertence o Município, em tempo não superior a 15 (quinze) meses da data de promulgação da presente lei, documento que explice: **a)** a situação dos empreendimentos irregulares; **b)** as condições aptas à sua regularização; **c)** condições restritivas que deverão ser observadas a fim de que os empreendimentos não sejam indevidamente registrados ; **d)** as normas deste Plano Diretor que respaldam as condições exigíveis para a regularização do empreendimento e) os compromissos assinados pelo(s) proprietário(s) do empreendimento em processo de regularização.





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.362-O poder executivo municipal deverá articular representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários e do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária e dos loteamentos irregulares.

Parágrafo Único: Para atender ao disposto no *caput*, no âmbito dos imóveis de segmentos de baixa renda em situação fundiária irregular, o poder executivo municipal desenvolverá gestões junto ao Governo Estadual pleiteando a inclusão dos assentamentos de situação fundiária irregular no Programa CIDADE LEGAL.

Art.363- O poder público municipal promoverá a elaboração de plano de urbanização de áreas usucapidas habitadas por população de baixa renda, com a participação de seus moradores, visando a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

Art.364- Cabe ao poder executivo propor medidas voltadas à garantia de assessorias técnica, urbanística, jurídica e social gratuitas à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área da Habitação de Interesse Social, mediante a celebração de convênios com órgãos públicos, universidades, entidades de classe e outras representatividades, buscando promover a inclusão da população de baixa renda à cidade legal, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando a regularização fundiária.

Art.365- A assistência técnica gratuita de Arquitetura e Engenharia se estende a todas as condições às quais a moradia de interesse social está submetida, sua implantação, construção e regularização e está amparada na Lei Federal 11.888/08.

Art.366- As zonas de especial interesse social e as áreas emergenciais sob riscos de escorregamentos e sujeitas a inundações deverão ter atendimento prioritário no processo de regularização fundiária.

Parágrafo Único: Todas as áreas de ocupação consolidada por segmentos de baixa renda, gravadas com o instrumento ZEIS 1 ou ZEIS 2 terão projeto próprio de regularização, conduzido pela administração municipal, com índices específicos definidos no projeto e não estão sujeitos às condições restritivas ou compensatórias expressas nesta Lei.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

SEÇÃO II – DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS ZEIS 1 E ZEIS 2

Art.367- Na MAUC – Macroárea de Urbanização Consolidada situam-se diversas áreas que apresentam problemas relacionados a irregularidades fundiárias, à carência de infraestrutura e, ainda, áreas sujeitas a riscos de escorregamentos e de inundações: são os casos do Bairro do Alegre, Vila Araújo, ZRE 9, ZRE 10, ZOR 1e ZOR 2.

§1º- Moradores de áreas que venham a ser diagnosticadas como de risco muito alto e alto terão prioridade quando da oferta de habitação social pelo poder público municipal.

§2º- Em função da amplitude e complexidade dos casos de parcelamentos irregulares, de carência de infraestrutura e de tratamento das áreas de riscos alto e muito alto, muitos deles de ocorrência concomitante, o poder executivo municipal deverá elaborar e adotar, no prazo de até 12 (doze meses), contado a partir da data de promulgação da presente lei, um **Plano Estratégico de Intervenções em Áreas Críticas (PLAC)** que consiste na:

- I- construção de uma matriz de áreas-alvos discernindo as tipologias de criticidade a que estão expostas as moradias de segmentos de baixa renda, na cidade, quanto: **a)** à situação fundiária; **b)** à carência de infraestrutura e **c)** aos riscos de escorregamentos e inundações;
- II- levantamento preliminar das moradias de segmentos de baixa renda, distinguindo, sumariamente, seus níveis de carência de infraestrutura, e/ou exposição a situações de risco potencial e/ou com situação fundiária irregular;
- III- realização de estudos geológicos e geotécnicos dos perímetros definidos nas subseções II.2 e II.3 desta Seção;
- IV- elaboração dos mapas de áreas de risco utilizando metodologia sistemática, abrangendo as regiões de encostas e as planícies de AREIAS passíveis de serem inundadas.
- V- de posse do mapa de vulnerabilidade e dos mapas de áreas de risco o PLAC deverá definir: **a)** os critérios de enquadramento ao tratamento



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

prioritário e **b)** a tipologia dos quadros críticos das moradias levantadas e mapeadas, apta à mensuração dos custos das intervenções, em função:

- dos níveis de exposição a riscos: muito alto e alto, de escorregamentos de encostas e de inundações;
- de ocorrência concomitante (interação) de situações enquadráveis nas categorias: **a)** exposição a riscos; **b)** de irregularidades fundiárias e **c)** de carência de infraestrutura;
- do nível socioeconômico das respectivas populações;
- dos níveis: **a)** de frequência dos casos; **b)** da complexidade técnica da solução do(s) problema(s); **c)** da relação custo/benefício da solução dos casos cadastrados.

- VI- definição dos programas de atendimento/tratamento, dos instrumentos jurídico-legais a serem adotados, dos recursos financeiros à sua implementação e da estratégica de encaminhamento dos pleitos;
- VII- o PLAC será finalizado através de lei municipal incorporando a Carta Geotécnica produzida e os procedimentos metodológicos adotados à sistemática das rotinas de planejamento e de análise dos projetos em áreas de risco,

Art.368-O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto ao Ministério das Cidades, ao Governo do Estado de São Paulo (Programa Cidade Legal, SCTDE/PATEM/IPT, Gestão Regional, DAEE), ao Comitê de Bacia do Rio Paraíba do Sul, às universidades regionais e às grandes e médias empresas com atuação intensiva no município pleiteando apoios técnico e financeiro à efetivação do PLAC.

Parágrafo Único: Internamente, o poder executivo municipal deverá mobilizar os agentes públicos que atuam no município e região, a Defesa Civil, o CONCID – Conselho da Cidade, a mídia local, as associações de bairro e conselhos municipais.

Subseção II.1 – Das Áreas Gravadas com os Instrumentos ZEIS 1 /Regularização Fundiária e ZEIS 2/Carência de Infraestrutura.

Art.369- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto ao Governo do Estado pleiteando a inclusão de todas as unidades de moradias de segmentos de





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

baixa renda em situação fundiária irregular, prioritariamente as situadas nos bairros:

- I- **Alegre;**
- II- **Vila Araújo;**
- III- **Morro do Rocio** (ZRE 9, ZRE 10, ZOR 1 e ZOR 2).

Parágrafo Único: Os expedientes de levantamento, mapeamento e caracterização socioeconômica das unidades de moradia anotadas no *caput* deverão estar previstos e contemplados no PLAC.

Art.370- O processo de regularização fundiária deverá atender às diretrizes estabelecidas na presente lei.

§1º- Os proprietários das unidades suscetíveis de remoção terão prioridade na inscrição e registro no Programa de Habitação de Interesse Social que a Prefeitura vier a planejar e viabilizar.

§2º- No processo de regularização fundiária poderão ser aplicados os instrumentos previstos e relacionados no Artigo 361.

§3º- Uma vez com a situação fundiária regularizada e sanadas as carências ou deficiências, os usos e ocupação dessas áreas passarão a ser regulados pelos índices e parâmetros das zonas às quais pertencem.

Art.371- O processo de regularização fundiária, a cargo da Prefeitura Municipal, adotará indicadores próprios e exclusivos adequados às características socioeconômicas e urbanísticas de cada área objeto do processo, cabendo ao projeto urbanístico específico definir lhe área de lote mínimo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros.

Art.372- De forma geral, os proprietários de terrenos – ainda vazios – situados em encostas íngremes com inclinações acima de 30% e gravados com o instrumento Transferência do Direito de Construir e/ou Permuta, serão inscritos em programa especial de relocação de propriedades (**PRORELOC**).

Art.373- Nos parcelamentos já existentes, porém regulares e aprovados, poderão ser ocupadas as glebas situadas em encostas desde que sejam mantidas intatas, desocupadas e protegidas com cobertura vegetal as partes com inclinações superiores a 30% (trinta por cento).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.374-A incidência do instrumento ZEIS 1 implica na execução dos seguintes procedimentos:

- I- levantamento plani-altimétrico da gleba gravada com o instrumento;
- II- levantamento físico-territorial e cadastral de todas as unidades de moradia localizadas na gleba;
- III- cadastro socioeconômico de todas as famílias moradoras nas unidades incluídas;
- IV- cadastro dos serviços de infraestrutura existentes na gleba;
- V- memorial descritivo da gleba ocupada e gravada com o instrumento, detalhando dimensões de todos os terreno e moradias correspondentes;
- VI- descrição dos serviços que o poder executivo municipal se propõe executar, com respectivos cronogramas físico-financeiro das etapas de execução;
- VII- demarcação urbanística das propriedades-alvos dos processos;
- VIII- ação de retificação de área para regularização fundiária, junto ao Juízo da Comarca;
- IX- notificação ao MP das medidas adotadas.

Parágrafo Único: O poder executivo municipal procederá a gestões junto ao Governo do Estado pleiteando a inclusão dos núcleos habitados por segmentos de baixa renda, e gravados com o instrumento ZEIS 1, no Programa CIDADE LEGAL ou no programa que vier sucedê-lo, com as mesmas atribuições, ou, alternativamente, pleiteando recurso financeiro suficiente para efetuar os serviços relacionados no *caput*.

TÍTULO VII – DAS ÁREAS ADEQUADAS À EXPANSÃO URBANA E RESPECTIVAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS E DOS REQUISITOS CORRESPONDENTES NOS PARCELAMENTOS DE SUAS GLEBAS.

Art.375- Face à inexistência de carta geotécnica do município e de Código de Obras, a seleção das ZEUs-Zonas de Expansão Urbana se deu em função: a) da



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

disponibilidade de áreas dotadas de infraestrutura básica, ou próximas a ela, que admitam compatibilizar relevo e padrão de ocupação sem exposição a riscos de deslizamento; **b)** do nível de adequação – tecnicamente correta sob condicionante morfológico e características geotécnicas de implantação – de uma tipologia construtiva ao relevo da área.

§1º- O disposto no *caput* implica em reconhecer a possibilidade de implantação de conjuntos habitacionais em glebas de até 35% de inclinação, sob determinadas condições já expostas e abordadas nos artigos seguintes.

§2º- Sob nenhuma hipótese serão admitidas novas construções em áreas de APPs e em glebas com inclinações superiores a 35%, admitindo-se a exceção de implantações em sítios com inclinações entre 30% e 35% apenas para conjuntos habitacionais que adotem tipo construtivo adequado ao relevo.

Art.376- As áreas preferenciais aptas à expansão urbana com ocupação residencial, em função do quanto exposto no artigo anterior, são as situadas na ZEU 1 e ZEU 2, tendo em vista a existência de infraestrutura próxima e, no caso da ZEU 1, em função da proximidade com equipamentos públicos do Bairro São Sebastião (CDHU).

Art.377- Nas áreas categorizadas como ZEU 1 e 2, áreas com relevo de até 35% (trinta e cinco por cento) poderão ser, excepcionalmente, ocupadas por unidades multifamiliares (edifícios de até 4 pavimentos) se observados os requisitos:

- I- Implantação compatível com o relevo;
- II- tipo construtivo e estrutura em função das limitações às intervenções no terreno (cortes e aterros) para sua implantação;
- III- de dispositivos de drenagem adequados para a área respectiva.

Art.378- Para a viabilização das alternativas previstas no artigo anterior e quanto ao tamanho e características dos lotes e à sua implantação no terreno, em função do relevo, deverão ser atendidas as seguintes exigências para a aprovação de novos parcelamentos, desmembramentos e reparcelamentos para fins residenciais, e expedição do respectivo "Habite-se":

- I- para a área e frente mínima dos lotes, segundo a inclinação do relevo:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

DECLIVIDADE (%)	ÁREA MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMA (m)
0-20	200	8
20-35	300	12

- II- para declives entre 20% e 35% a implantação do arruamento principal deverá ser feita observando o ângulo de 0º até o máximo de 45º (quarenta e cinco graus) entre a diretriz viária e a diretriz dominante das curvas de níveis da gleba.
- III- para declives entre 20% e 35% a implantação do lote deverá ser feita com a maior dimensão do lote voltada na direção das curvas de níveis ou à direção mais próxima a elas;
- IV- a implantação da construção não poderá implicar em cortes do terreno que resultem barrancos ou taludes acima de 1,50m (um metro e meio) de altura, independentemente do tamanho do lote, admitindo-se, todavia, o escalonamento dos desniveis em vários patamares com barrancos ou taludes com aquela altura máxima (um metro e meio), com linhas de drenagem intermediária;

Art.379- Para a viabilização das alternativas previstas no artigo 377 e quanto ao tipo construtivo adotado, em função do relevo, deverão ser atendidas as seguintes exigências para a aprovação dos projetos correspondentes, para fins residenciais, e expedição do respectivo "Habite-se":

- I- no caso de edifícios de habitações multifamiliares, as fundações deverão ser projetadas e executadas no sistema estrutural de pilotis; será obrigatória a apresentação do projeto executivo, projeto estrutural, projeto de drenagem, além das demais exigências;
- II- a movimentação de terra não poderá abranger mais do que 1/3 da área da gleba e nem resultar em barrancos ou taludes com mais de 1,50m (um metro e meio) de altura;
- III- eventuais taludes deverão ser revestidos e protegidos, sendo proibida a sua exposição às intempéries;
- IV- no caso de conjuntos habitacionais compostos por unidades residenciais isoladas ou por sobrados geminados, o projeto arquitetônico deverá,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

obrigatoriamente, incluir projeto específico de implantação, projeto de drenagem e projeto estrutural, proibidos os desmontes ou intervenções no solo que impliquem em taludes ou barrancos com altura superior a 1,50m (metro e meio).

Art.380- Para a viabilização das alternativas previstas no artigo 377 e quanto aos dispositivos de drenagem de implantação obrigatória, em função do relevo, deverão ser atendidas as seguintes exigências para a aprovação dos projetos correspondentes para fins residenciais e expedição do respectivo "Habite-se":

- I- em glebas com inclinações entre 20% e 30%, excepcionalmente entre 20% e 35% para os casos já explicitados, as águas de chuva deverão ser coletadas e/ou conduzidas e infiltradas em drenos verticais, perfurados com a profundidade mínima de 1,5m e na quantidade de um dreno de Ø4" para cada porção territorial de 200m² (duzentos metros quadrados), localizados nas linhas de drenagem e em posições de cotas as mais baixas, devendo ser preenchidos com brita 2 ou 3, a fim de que se evite, ao máximo, o seu despejo diretamente em via pública;
- II- nos casos de lotes situados em declives (relação frente-fundo), além do quanto exposto no inciso anterior, o projeto de parcelamento deverá prever junto e ao longo da linha de fundo dos lotes uma faixa de servidão pela qual será canalizado o excedente das águas pluviais, desviado em viela sanitária ou faixa de servidão e pela qual as águas excedentes serão levadas à via pública;
- III- em conjuntos habitacionais residenciais e/ou mistos (unidades uni ou multifamiliares, com comércio básico, etc.), o projeto executivo de drenagem deverá prever a concentração e reserva das águas pluviais e seu aproveitamento para lavagem de áreas externas e pátios e à provisão de reserva contra incêndios.

TÍTULO VIII – DA EFETIVAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO.





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.381- Tendo em vista o conjunto de causas que precipitam o quadro crônico de: **a)** irregularidades fundiárias; **b)** de ocupações ilegais e/ou não conformes aos requisitos técnicos e **c)** de riscos a escorregamentos e a inundações, dele resultando um padrão urbano deficiente e de qualidade precária, passam a ser definidas as intervenções indispensáveis a uma progressiva e perene disposição de reversão desse quadro, abordando três vertentes de ações estratégicas:

- I- no âmbito dos instrumentos técnicos;
- II- no âmbito dos instrumentos jurídicos;
- III- no âmbito da Gestão.

CAPÍTULO I – NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS TÉCNICOS

SEÇÃO I - DOS INSTRUMENTOS TÉCNICOS E PLANOS COMPLEMENTARES

Art.382- No prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal deverá proceder à elaboração do **Plano Estratégico de Intervenções em Áreas Críticas – PLAC** e ainda:

- I- ao levantamento e caracterização das áreas de ocupação consolidada em APPs;
- II- ao levantamento e caracterização das moradias situadas nas áreas expostas a riscos de deslizamentos (Morro do Rocio e Vila Araújo) e situadas nas zonas ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3;
- III- ao levantamento e caracterização das moradias situadas nas áreas eventualmente expostas a riscos de inundações e ainda: em topos de morros, em encostas íngremes (inclinações superiores a 30%), ao pé dessas encostas e em áreas próximas a erosões progressivas;
- IV- à caracterização das áreas de ocupação consolidada em situação fundiária irregular, em condições de serem gravadas com o instrumento ZEIS 1 e incluídas no Programa CIDADE LEGAL;

Art.382- No prazo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal deverá proceder à elaboração dos seguintes planos municipais complementares e instrumentos técnicos:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- **Plano Municipal de Saneamento;**
- II- **Uso e Ocupação do Solo Urbano;**
- III- **Macrodrenagem Urbana;**
- IV- **Plano Habitacional;**
- V- **Revisão e Atualização dos Cadastros Físico (Imobiliário) e Fiscal;**
- VI- **Revisão e Atualização da Planta Genérica de Valores;**
- VII- **Carta Geotécnica da Cidade;**
- VIII- **Código de Edificações;**
- IX- **Revisão do Código de Posturas;**
- X- **Projeto de Reforma e Adequação do Sistema Viário;**
- XI- **Revisão do Sistema de Trânsito na Área Urbana;**
- XII- **Plano de Desenvolvimento Cultural;**
- XIII- **Levantamento, mapeamento e caracterização socioeconômica das áreas às quais deverão ser aplicados os instrumentos ZEIS 1 e ZEIS 2.**
- XIV- **Regulamentação da UTDC (Unidade de Transferência do Direito de Construir)**

Art.383- No prazo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal deverá proceder, ainda, à elaboração e implantação do **Programa de Contrapartidas Sociais**.

CAPÍTULO II - NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS, TRIBUTÁRIOS E ADMINISTRATIVOS

Art.384- No prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal deverá remeter à Câmara Municipal Projeto de Lei regulamentando a aplicação dos seguintes instrumentos jurídicos e tributários:

- I- **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;**
- II- **IPTU Progressivo no Tempo;**
- III- **Outorga Onerosa do Direito de Construir;**



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- V- Transferência de Potencial Construtivo;
- VI- Direito de Superfície;
- VII- Lei de Incentivos Fiscais;
- VIII- Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta.

CAPÍTULO III – NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.385– No prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal deverá remeter à Câmara Municipal Projeto de Lei regulamentando a aplicação dos seguintes instrumentos de regularização fundiária:

- I- Concessão do Direito Real de Uso;
- II- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia de Interesse Social;
- III- Usucapião Coletivo.
- IV- Delimitação Urbanística.

CAPÍTULO IV – NO ÂMBITO DA GESTÃO PÚBLICA

Art.386– No prazo de 06 (seis) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal deverá remeter à Câmara Municipal Projeto de Lei criando e regulamentando o **PLANO DE GESTÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE AREIAS - PROAREIAS.**

Parágrafo Único: São quatro as instâncias de Gestão das Políticas Públicas:

- I-Gestão da Política Urbana e Habitacional;
- II- Gestão Ambiental;
- III- Gestão das Políticas Sociais.
- V- Gestão da Política Cultural



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.387- No âmbito da **Gestão da Política Urbana e Habitacional** deverão ser definidos, organizados e implantados os seguintes mecanismos de gestão:

- I- o CONSELHO DA CIDADE - CONCID
- II- o SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO - SIPLAN
- III- o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDURB
- IV- o FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO – FUNDHAB.
- V- as parcerias Público-Privadas
- VI- a regulamentação do instrumento Consórcio Imobiliário

Parágrafo Único: Eventual discrepância da atual estrutura com a expressa no *caput*, aquela deverá ser corrigida e ajustada ao modelo ora definido e às determinações do Plano de Gestão (PROAREIAS).

Art.388- No âmbito da **Gestão Ambiental** deverão atuar os seguintes mecanismos de gestão:

- I- Conselho Municipal de Proteção e Conservação do Meio Ambiente – CONSEMA;
- II- Criação do FUNDO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – FUMPAM

Parágrafo Único: Eventual discrepância da atual estrutura com a expressa no *caput*, aquela deverá ser corrigida e ajustada ao modelo ora definido e às determinações do PLAGEB.

Art.389- No âmbito da **Gestão das Políticas Sociais** deverão ser previstos os seguintes mecanismos de gestão:

- I- Constituição do Conselho Municipal de Políticas Sociais, formado pelos representantes dos setores da Educação, da Saúde, da Promoção Social, da Cultura, dos Esportes e da Segurança;
- II- Definição e estruturação do Núcleo de Políticas Sociais Integradas. §1º A elaboração das políticas sociais e a gestão dos recursos financeiros correspondentes continuarão sob responsabilidade exclusiva dos respectivos setores, cuidando, o atual mecanismo, de implantar e efetivar a integração e articulação de seus planos, programas e projetos visando a eficácia dos resultados sociais, a otimização dos recursos humanos,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

materiais e financeiros empregados e uma participação social mais efetiva na gestão dos feitos públicos.

§2º- O Conselho Municipal de Políticas Sociais será paritário, formado por seis representantes da Administração Municipal (um de cada setor especificado no *caput*) e respectivos suplentes e seis membros da comunidade, indicados por entidades representativas de profissionais liberais, empresários e sindicatos e associações dos bairros.

§3º- O Núcleo de Políticas Sociais Integradas é uma instância consultiva, integrada por um representante de cada setor da Administração Municipal: Educação, Saúde, Promoção Social, Cultura, Esportes e Segurança.

§4º- Para a viabilização dos objetivos expressos, o poder executivo municipal designará, no prazo de 6 (seis) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, a formação de um grupo gestor, integrado por seis funcionários de carreira da Administração Municipal, um de cada setor apontado no *caput* com a responsabilidade de no prazo de 3 (três) meses estruturar as organizações, estatutos internos e responsabilidades do Conselho e do Núcleo.

§5º- Eventual discrepância da atual estrutura com a expressa no *caput*, aquela deverá ser corrigida e ajustada ao modelo ora definido e às determinações do PLAGEB.

Art.390- No âmbito da **Gestão da Política Cultural** deverão ser previstos os seguintes mecanismos de gestão:

I- Criação e implantação do FUNDO MUNICIPAL DE INCENTIVO À CULTURA FUNDAC

§1º- Para a viabilização dos objetivos expressos, o poder executivo municipal designará, no prazo de 3 (três) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, a formação de um Grupo de Trabalho, integrado por dois funcionários de carreira da Administração Municipal, dos setores da Educação e da Cultura, e um representante do meio cultural da cidade, com a responsabilidade de, no prazo de 3 (três) meses, estruturar a organização, estatutos internos e responsabilidades do Núcleo Gestor.

§2º- O Fundo Municipal a que alude o *caput* será formado com recursos de contribuições financeiras da comunidade e empresas, com recursos previstos em



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

dotação orçamentária do município e por recursos provenientes de 10% (dez por cento) do total arrecadado em multas, pelo município.

TÍTULO IX – DAS INTERVENÇÕES EM ÁREAS CRÍTICAS

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS

Art.391- Áreas de Intervenção (AI) são as áreas territoriais que apresentam algum nível de criticidade, carência, degradação ou desorganização, seja de caráter ambiental, social, infra estrutural ou urbanístico, selecionadas e priorizadas segundo critérios técnicos dos diversos setores: físico-territorial, ambiental, geológico/geomorfológico, hidrológico e social, e que justificam intervenções imediatas, neste Plano Diretor definidas como METAS, com prazos estabelecidos para sua execução, se estiverem sob competência municipal e definidas como DIRETRIZES se a sua efetivação, em termos de competência legal, requerer o concurso de outro ente governamental, para cuja viabilização o poder executivo municipal procederá a gestões específicas.

§1º- Toda intervenção procedida nas áreas selecionadas deverá observar as normas especificadas para a zona correspondente na qual está inserida e se submeter ao regime urbanístico que lhe é previsto.

§2º- Regime urbanístico especial, com restrições e índices flexibilizados, somente poderá ser conferido a determinada intervenção com deliberação favorável do CONSELHO DA CIDADE que poderá ser, ou não, acatado pela administração pública. O parecer do Conselho da Cidade deverá ser devidamente justificado e fundamentado.

§3º- Como META, à intervenção serão correspondidos dois parâmetros: a) de nível de prioridade, graduado de 1 a 3, sendo 1 de maior importância, 2 de importância média e 3 de importância menor e b) prazo, que poderá ser curto (2 anos) ou médio (5 anos).

Art.392- Estão definidas como ÁREAS DE INTERVENÇÃO:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- recuperação das áreas degradadas por erosão;
- II- monitoramento da área do Aterro Sanitário;
- III- recuperação das várzeas e APPs do Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés;
- IV- recuperação das estradas vicinais, a fim de garantir trafegabilidade em todas as épocas do ano.

SEÇÃO II – DAS ÁREAS DE INTERVENÇÕES

Subseção II.01 - Recuperação de Áreas Degradadas por Erosão- AI 01.

Art.393- As Áreas de Intervenção para recuperação das erosões com significativa degradação em vários pontos do município. São objetivos da Área de Intervenção

AI 01:

- I- evitar a expansão das áreas erodidas decorrentes de deslizamentos e enxurradas;
- II- minimizar o assoreamento dos cursos d'água e dos reservatórios;
- III- evitar danos ao sistema viário municipal, ao patrimônio público e/ou privado e à infraestrutura.

Art.394- São diretrizes de ação à viabilização dos objetivos das **AI 01:**

- I- instalar drenos e canaletas para estabilização da crista das respectivas erosões;
- II- plantio de espécies adequadas para a estabilização e posterior recuperação das áreas;
- III- fazer gestões junto às outras esferas governamentais a fim de viabilizar os recursos técnicos e materiais para as obras de recuperação e proteção necessárias.

Art.395- São indicadas as seguintes intervenções para efetivação dos objetivos:

- I- identificação, com rigor técnico, dos locais nos quais serão construídos os dispositivos de contenção;
- II- recuperação do Sistema Viário se afetado.

Art.396- Qualificação e nível de prioridade das **AI 01:**



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- Qualificação: **META/DIRETRIZ**
- II- Nível de prioridade:**ALTO**(2 anos).

Subseção II.02 - Monitoramento da área do Aterro Sanitário – AI 02

Art.397- O Aterro Sanitário é localizado na Rodovia dos Tropeiros logo após o Bairro do Alegre, saída de AREIAS, distante cerca de 2 Km do centro da cidade. São objetivos da Área de Intervenção **AI 02**:

- I- evitar o risco de contaminação do ambiente, do solo e lençol freático;
- II- minimizar o risco de contaminação dos cursos d'água e dos reservatórios;
- III- evitar danos ao meio ambiente e à saúde da população.

Art.398- São diretrizes de ação à viabilização dos objetivos das **AI 02**:

- I- implantação de um programa de monitoramento da qualidade do solo e do lençol freático;
- II- definição e adoção de Plano Emergencial de Defesa Civil para o enfrentamento de eventuais ocorrências nas áreas afetadas;
- III- elaboração de laudos geotécnicos para garantia das boas condições de salubridade.

Art.399- São indicadas as seguintes intervenções para efetivação dos objetivos:

- I- os locais nos quais serão construídos os dispositivos de medição e monitoramento deverão ser protegidos e devidamente controlados, a fim de serem evitados eventuais danos causados por terceiros;
- II- serviços e obras de drenagem e terraplenagem no local, adequados à manutenção das áreas, sem riscos de deslizamentos ou de erosões;
- III- plantio e/ou replantio de espécies vegetais apropriadas;
- IV- gestões junto às outras esferas governamentais, pleiteando os recursos técnicos e materiais indispensáveis ao monitoramento e proteção pretendidos.

Art.400- Qualificação e nível de prioridade das **AI 02**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Subseção II.03 - Recuperação das várzeas e APP's do Ribeirão Vermelho e do Córrego Lavapés- AI 03.

Art.401- As áreas a serem recuperadas estendem-se pelo Ribeirão Vermelho e Córrego Lavapés e seus afluentes, ao longo de seus 3.580m (três mil, quinhentos e oitenta metros) no perímetro urbano, dos quais 2.450m (dois mil, quatrocentos e cinquenta metros) constituem o percurso urbano do Ribeirão Vermelho. São objetivos da Área de Intervenção **AI 03**:

- I- evitar o desmatamento, a ampliação das áreas erodidas e a extinção da biodiversidade que resta;
- II- minimizar o assoreamento dos cursos d'água e dos reservatórios;
- III- evitar danos ao meio natural, ao patrimônio público e à infraestrutura.

Art.402- São diretrizes de ação à viabilização dos objetivos das **AI 03**:

- I- intensificar os programas de Educação Ambiental;
- II- viabilizar parcerias com agentes públicos que atuam na área dos recursos hídricos;
- III- proceder a gestões junto às outras esferas governamentais pleiteando recursos técnicos e materiais para a recuperação e proteção pretendidas;
- IV- sensibilizar a comunidade para a defesa dos sistemas naturais.

Art.403- São indicadas as seguintes intervenções para efetivação dos objetivos:

- I- identificação, com rigor técnico, dos locais de maior incidência de desmatamento, erosão e assoreamento nos cursos d'água;
- II- viabilizar a médio prazo a criação de viveiro de mudas, visando a revegetação das matas ciliares;
- III- desobstrução gradativa dos cursos, desassoreamento e limpeza das várzeas, envolvendo demolições e remanejamentos em casos críticos;
- IV- reforma das pontes que obstruem o livre fluxo das águas;
- V- plantio de espécies vegetais adequadas à recomposição das matas ciliares.

Art.404- Qualificação e nível de prioridade das **AI 03**:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

I- Qualificação: **META/DIRETRIZ**

II- Nível de prioridade:**ALTO**(2 anos).

Subseção II.04 - Recuperação das estradas vicinais, visando garantir condições adequadas ao seu uso em todas as épocas do ano – AI 04.

Art.405- O escopo desta Área de Intervenção abrange a recuperação gradativa de todas as estradas vicinais do município. São objetivos da Áreas de Intervenção **AI 04:**

- I- garantir condições de boa trafegabilidade em qualquer época do ano;
- II- evitar a deterioração rápida do pavimento de rolagem, para isso executando obras de drenagem adequadas ao correto escoamento das águas
- III- evitar danos aos patrimônios público e privado e à infraestrutura.

Art.406- São diretrizes de ação à viabilização dos objetivos das **AI 04:**

- I- mapeamento dos trechos e áreas que devem ser recuperados;
- II- execução de obras de drenagem e de canaletas marginais às estradas;
- III- alargamento das pontes que, por ventura, coloquem em risco a segurança;
- IV- entendimentos com os municípios vizinhos visando ações conjuntas e articuladas para a manutenção de estradas limítrofes;
- V- gestões junto às outras esferas governamentais visando a obtenção de recursos técnicos e materiais para a recuperação e proteção pretendidas.

Art.407- São indicadas as seguintes intervenções para efetivação dos objetivos:

- I- mapeamento dos locais e trechos a serem recuperados ou que deverão receber obras complementares: reforma ou ampliação de pontes, obras de drenagem, recuperação de pavimento, etc.;
- II- recuperação gradativa do Sistema Viário Vicinal garantindo a integração entre as comunidades rurais e a sede do município.

Art.408- Qualificação e nível de prioridade das **AI 04:**



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

I- Qualificação: **META/DIRETRIZ**

II- Nível de prioridade:**ALTO**(2 anos).

TÍTULO X – DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

CAPÍTULO I - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS

Art.409- Os PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS configuram-se como propostas que visam melhorar, aperfeiçoar, requalificar, revitalizar ou alterar o desempenho de um setor urbano ou de um equipamento urbano e seus dois objetivos centrais são a qualidade do espaço e o desenvolvimento local.

Parágrafo Único: Os projetos estratégicos distinguem-se das áreas de intervenção, não se configurando como procedimentos de recuperação, regeneração, remediação, intervenções em áreas degradadas ou submetidas a processos que envolvam riscos à população ou aos patrimônios público e privado.

Art.410- Os projetos estratégicos urbanísticos se enquadram: **a)** como **METAS**, com objeto, objetivos, prazo e nível de prioridade bem definidos, quando sua execução se situa no campo de competências e atribuições do município; **b)** como **DIRETRIZES**, com objeto, objetivos e nível de prioridade bem definidos, quando à competência legal de sua execução é indispensável o concurso de outro ente governamental. Sua estratégia de ação está delineada no título que trata do SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO.

Art.411- São projetos estratégicos à realização dos objetivos previstos:

I- Ciclovia no percurso Portal - Casas Populares;

II- Praça de Convívio, Lazer, Esportes e Cultura;

III- Nova ligação Viária entre a Estação de Tratamento de Água e a Rua Pedro F. Penha;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- Diretriz Viária entre a Garagem municipal e o final do bairro São Sebastião, na ZEU 1;
- V- Diretriz viária na ZEU 2 entre o final da Rua do Resende, na Vila Araújo, e a Rua Maria do Rosário F. Leme, no Bairro do Alegre;
- VI- Implantação da ETE- Estação de Tratamento de Esgotos;
- VII- Implantação do Núcleo do Empreendedorismo no antigo Laticínio;

SEÇÃO II – DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS

Subseção II.01 - Projeto Estratégico PE 01: Implantação da Ciclovia entre o Portal e Bairro São Sebastião.

Art.412- O PROJETO ESTRATÉGICO **PE 01** tem como objeto a implantação de Ciclovia entre o Portal de AREIAS e o Bairro Casas Populares. São justificativas e objetivos:

- I- facilitar o acesso à área de Desenvolvimento Econômico;
- II- alcançar integração entre os diversos setores da cidade;
- III- conferir segurança ao meio de transporte mais eficaz e econômico para AREIAS;
- IV- utilizar 2600 m da faixa de acostamento da SP-68 entre o trecho urbano e a MADE;
- V- sinalizar a Av. Pref. Benedito de Oliveira Ramos, de modo a constituir uma ciclofaixa regular e com segurança;
- VI- prever sua expansão conforme a implantação de novas indústrias na MADE;
- VII- interligar os bairros de AREIAS.

Art.413- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais, em particular junto ao DER-SP, visando a autorização à implantação do projeto.

Art.414- Qualificação e nível de prioridade do **PE 01**:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

I- Qualificação: **META**

II- Nível de prioridade:**NORMAL**(5 anos).

Subseção II.02 - Projeto Estratégico PE 02: Praça de Convívio, Lazer, Esportes e Cultura.

Art.415- O PROJETO ESTRATÉGICO **PE 02** tem como objeto a implantação de Praça de Convívio, para desenvolvimento de atividades de Lazer, Esportes e Cultura, junto à projeção de expansão da Rua Domingos Silva. São suas justificativas e objetivos:

- I- promoção do lazer, cultura e esporte como alternativa de convívio a toda a população, forma de estimular o pleno desenvolvimento do potencial turístico que a cidade oferece;
- II- valorização das áreas vegetadas e de seu potencial paisagístico, realçado pelos belos lagos existentes, criando cenários de atratividades aptas ao fomento das atividades do turismo ecológico em AREIAS;
- III- integração do convívio, através de um novo espaço que estimule a agregação social;
- IV- este projeto complementa-se ao da nova via proposta, desde a Estação de Tratamento de Água (ETA) e a Prefeitura.

Art.416- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais, principalmente relacionados à economia do Turismo e à proteção dos recursos hídricos, visando a implantação do projeto.

Art.417- Qualificação e nível de prioridade do **PE 02**:

I- Qualificação: **META**

II- Nível de prioridade:**MÉDIO**(3 a 5 anos).

Subseção II.03 - Projeto Estratégico PE 03: Nova ligação Viária entre a Estação de Tratamento de Água e a Rua Pedro F. Penha.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- explorar as condições favoráveis e estratégicas do traçado da via, apresentando inclinação inferior a 15%;
- IV- a via terá aproximadamente, 800m (oitocentos metros) de comprimento e 14m (catorze metros) de largura.

Art.422- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais que usualmente financiam este tipo de projeto ou pleiteando recursos junto a parlamentares através de emendas ao respectivo Orçamento, visando à implantação do projeto.

Art.423- Qualificação e nível de prioridade do **PE 04**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).

Subseção II.05 - Projeto Estratégico PE 05: Diretriz Viária na ZEU 2, entre o final da Rua do Resende, na Vila Araújo, e a Rua Maria do Rosário F. Leme, no Bairro do Alegre.

Art.424- O PROJETO ESTRATÉGICO **PE 05** tem como objeto a implantação de diretriz viária na ZEU 2, entre o final da Rua do Resende, na Vila Araújo, e a Rua Maria do Rosário F. Leme, no Bairro do Alegre. São suas justificativas e objetivos:

- I- destinar área propícia para implantação futura de via alternativa ao tráfego entre a Vila Araújo e o Bairro do Alegre;
- II- estabelecer-se como diretriz viária estrutural aos projetos que vierem propor ocupação da área destinada à ZEU 2;
- III- constituir -se alternativa à Rua do Resende;
- V- explorar as condições favoráveis e estratégicas do traçado da via, apresentando inclinação inferior a 15%;
- VI- a via terá aproximadamente, 1000m (mil metros) de comprimento e 14m (catorze metros) de largura.

Art.425- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais que usualmente financiam este tipo de projeto ou pleiteando



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

recursos junto a parlamentares através de emendas ao respectivo Orçamento, visando à implantação do projeto.

Art.426- Qualificação e nível de prioridade do **PE 05**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).

Subseção II.06 - Projeto Estratégico PE 06: implantação da ETE- Estação de Tratamento de Esgotos.

Art.427- O PROJETO ESTRATÉGICO **PE 06** tem, como objeto a implantação de Estação para Tratamento dos Esgotos (ETE), junto ao Ribeirão Vermelho. São seus objetivos e justificativas:

- I- ampliação e melhoria do sistema de saneamento básico de AREIAS;
- II- extensão da rede coletora ao Bairro do Alegre;
- III- eliminação da invasão de águas pluviais em tubulações de esgotos sanitários, fator de contaminação por vetores de transmissão de doenças, quando do contato dessas águas com os efluentes sanitários;
- IV- definição, no prazo de 6 meses após a promulgação desta Lei, do local a ser implantada a ETE;
- IV- elaboração do Plano Municipal de Saneamento, meta a ser cumprida no prazo de 18 (dezoito) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei;
- V- desenvolvimento de gestões junto ao Ministério das Cidades visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste projeto estratégico e do Plano Municipal de Saneamento, cuja execução deverá ocorrer até 2014.

Art.428- Qualificação e nível de prioridade do **PE 06**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**ALTA**(2 anos).

Subseção II.07 - Projeto Estratégico PE 07: Implantação de Núcleo de Apoio ao Empreendedorismo, no Antigo Laticínio.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.429- O PROJETO ESTRATÉGICO PE 07 tem como objeto a implantação de um Núcleo de Apoio ao Empreendedorismo nas instalações do antigo Laticínio, atualmente desativado. São suas justificativas e objetivos:

- I- planejamento e efetivação de condições objetivas de incentivo à qualificação profissional e ao desenvolvimento do empreendedorismo;
- II- identificação de potencialidades econômicas que possam ser objeto de sua efetivação através do Núcleo;
- III- ampliação das possibilidades de geração de trabalho e renda para a juventude da cidade, melhorando seu nível de competitividade;
- IV- diversificação das atividades, prevendo espaço para a comercialização de produtos que decorram de projetos do Núcleo ou que sejam típicos do Município: artesanato, culinária e de suas produções agrícola e industrial;
- V- estímulo à criação de cooperativas, visando potencializar a capacidade do capital social de AREIAS, aprimorar a produção local e incentivar a organização social no Município;
- VI- constituição de um projeto que seja referência regional à qualificação profissional em áreas compatíveis com as potencialidades do Vale Histórico;
- VII- efetivação de alternativas que visem o desenvolvimento de iniciativas empreendedoras, explorando a criatividade do capital humano local;
- VIII- incentivo às parcerias público-privadas com apoio das instituições especializadas no associativismo;
- IX- realização de parcerias e convênios para viabilização de cursos, palestras e implantação de um programa permanente de apoio ao desenvolvimento regional.

Art.430- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais de apoio à geração de trabalho e renda (Ministério do Trabalho, Secretaria Estadual das Relações do Trabalho), assim como junto às instituições do Sistema S: SEBRAE, SENAC, SENAI e SENAR, visando à implantação do projeto.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.431- Qualificação e nível de prioridade do **PE 07**:

- I- Qualificação: **META/DIRETRIZ**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).

CAPÍTULO II - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS AMBIENTAIS - PEA

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS

Art.432- Os PROJETOS ESTRATÉGICOS AMBIENTAIS - PEA configuram-se como propostas que visam garantir, preservar, manter a qualidade do espaço físico natural e da cobertura vegetada do município.

Parágrafo Único: Os projetos estratégicos distinguem-se das áreas de intervenção, não se configurando como procedimentos de recuperação, regeneração, remediação, intervenções em áreas degradadas ou submetidas a processos que envolvam riscos à população ou aos patrimônios público e privado.

Art.433- Os projetos estratégicos ambientais enquadram-se como **METAS**, com objeto, objetivos, prazo e nível de prioridade bem definidos, quando sua execução se situa no campo de competências legais e atribuições do município. Enquadram-se como **DIRETRIZES**, com objeto, objetivos e nível de prioridade bem definidos, quando sua execução implicar o concurso legal de outro ente governamental. Sua estratégia de ação está tratada no título **SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**.

SEÇÃO II – DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS AMBIENTAIS - PEA

Art.434- São projetos estratégicos à realização dos objetivos previstos:

- I- Área para Camping junto à Represa do Funil;
- II- Criação de Caminho Verde até a Represa do Funil;
- III- Estrada-Parque Turística na Serra da Bocaina;

Subseção II.01 - Projeto Estratégico PEA 01: Área para camping junto à Represa do Funil.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.435- O PROJETO ESTRATÉGICO **PEA 01** tem como objeto a implantação de área para *camping* com, aproximadamente 20.000m² (vinte mil metros quadrados), próxima ao acesso à Represa do Funil. São suas justificativas e objetivos:

- I- ampliar as opções de lazer estimulando o contato com o meio natural e visando desenvolver uma cultura de preservação do ambiente;
- II- propor usos diversificados e ambientalmente sustentáveis das áreas legalmente protegidas;
- III- exibir e valorizar o potencial turístico do município;
- IV- regular esse tipo de ocupação como forma de proteger a área contra ocupação ilegal, degradação do meio e seu mau uso;

Parágrafo Único: Este PEA 01 é complementar ao de Caminho Verde proposto entre o *Camping* e a Rua do Resende, na Vila Araújo.

Art.436- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais relacionados ao setor do Turismo visando à implantação do projeto.

Art.437- Qualificação e nível de prioridade do **PEA 01**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).

Subseção II.02 - Projeto Estratégico PEA 02: Criação de Caminho Verde até a Represa do Funil.

Art.438- O PROJETO ESTRATÉGICO **PEA 02** tem como objeto a implantação de Caminho Verde entre a Rua do Resende, na Vila Araújo, e a área proposta para *Camping*, na Represa do Funil. São suas justificativas e objetivos:

- I- associar o acesso à bela paisagem do caminho;
- II- valorizar e estabelecer condições adequadas à acessibilidade do público à área turística;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- implantar um espaço que agregue fins educativos e estimule uma cultura de proteção ao meio ambiente;
- IV- compor o roteiro de visitação aos locais de atração turística da cidade;
- V- implantar um caminho que crie uma atmosfera contemplativa das belezas naturais do município;
- VI- incentivar o deslocamento a pé e o transporte não motorizado, como bicicletas, cavalos, etc., regulando as condições de trafegabilidade aos veículos motorizados de forma a não conflitar com a principal finalidade.
- VII- implantar melhorias na drenagem ao longo do Caminho Verde que terá cerca de 3.800m.
- VIII- pavimentar se necessário, somente os trechos mais críticos e de maneira ecológica, com alto índice de permeabilidade;

Parágrafo Único: Os trechos mais críticos ao tráfego serão pavimentados com material ecológico, de forma a garantir alto índice de permeabilidade das águas.

Art.439- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais relacionados ao Turismo e ao Meio Ambiente, especialmente junto à empresa que opera na Represa do Funil, visando à implantação do projeto.

Art.440- Qualificação e nível de prioridade do **PEA 02**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).

Subseção II.03 - Projeto Estratégico PEA 03: Estrada-Parque Turística na Serra da Bocaina.

Art.441- O PROJETO ESTRATÉGICO **PEA 03** tem como objeto a implantação de Estrada-Parque Turística na Serra da Bocaina. São justificativas e objetivos:

- I- implantar um caminho que seja ambientalmente integrado e que crie uma atmosfera contemplativa das belezas naturais da Serra da Bocaina;
- II- criar condições adequadas à implantação de empreendimentos turísticos, como pousadas, sob garantias de sua sustentabilidade ambiental;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- adotar padrão ecológico à rodagem da Estrada-Parque, ao longo dos 8 km (oito quilômetros) do roteiro que se inicia junto à SP-68 - Rodovia dos Tropeiros, na divisa com o município de São José do Barreiro, e percorre cenário de notável beleza, constituído por cachoeiras e cascatas, até chegar à mata exuberante da Serra da Bocaina;
- IV- incentivar o uso de bicicletas e o passeio a pé, sem impedir o tráfego de veículos motorizados que, ao mesmo tempo, não conflite com a finalidade principal da estrada;
- V- estimular a implantação de outros estabelecimentos, como de artesanato próprio, culinária típica produzida na região, ateliês e restaurantes, visando expandir a economia do Turismo em AREIAS.

Art.442- O poder executivo municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais, especificamente junto à administração do Parque Nacional da Bocaina, visando à implantação do projeto.

Art.443- Qualificação e nível de prioridade do **PEA 03**:

- I- Qualificação: **META**
- II- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).
- III- Nível de prioridade:**NORMAL**(3 a 5 anos).

CAPÍTULO III - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE ORDEM SOCIAL

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS

Art.444- Os PROJETOS ESTRATÉGICOS DE ORDEM SOCIAL configuram-se como propostas de diretrizes que visam melhorar o padrão social, o nível de qualidade de moradia dos segmentos sociais de baixa renda e a regularização fundiária de suas propriedades. Seus objetivos centrais são a HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS e a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA das propriedades em situação irregular.

Parágrafo Único: Os projetos estratégicos desta pauta, compreendendo e abrangendo duas situações de alta prioridade social: HABITAÇÃO SOCIAL E SITUAÇÃO FUNDIÁRIA, serão, sempre, objetos de projetos específicos para a viabilização dos objetivos.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.445- Nas circunstâncias diagnosticadas e avaliadas em 2011, não ocorre demanda reprimida de habitação de interesse social em níveis que justifiquem outros projetos habitacionais imediatos, já que os conjuntos efetuados pelo CDHU atendem as expectativas e a demanda real a curto prazo.

§1º- Na eventualidade de precipitar-se oportunidade de o Município ser contemplado com a implantação de projeto habitacional oficial, deverão ser apontadas as áreas selecionadas na ZEU 1 ou na ZEU 2 pela ordem de preferência e prioridade.

§2º- Ocorrendo a eventualidade prevista no parágrafo anterior e desde que o Município já tenha elaborado seu Plano Estratégico de Intervenções em Áreas Críticas (PLAC)e mapeado as unidades habitacionais eventualmente sujeitas à remoção, os moradores dessas unidades deverão ter atendimento prioritário nas inscrições para aquisição de moradia no referido projeto habitacional.

Art.446- Perante a situação constatada e exposta no Artigo 444,a prioridade será conferida à QUESTÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, de trato conforme às pautas já expressas nesta lei em termos: **a)** de abrangência (áreas centrais, com propriedades de ocupação consolidada sem titulação e os da periferia: Alegre, Vila Araújo e Rocio); **b)** de expedientes e regulamentos (tratando de ordem e encaminhamento de processos de regularização de loteamentos não aprovados, de mapeamento das áreas suscetíveis de enquadramento nos programas oficiais e produtos técnicos a serem elaborados para a sequência dos expedientes de regularização) e **c)** instrumentos legais (já relacionados).

SEÇÃO II – DO PROJETO ESTRATÉGICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.447- Caberá, no processo de mapeamento de áreas de ocupação consolidada por segmentos de baixa renda e com situação fundiária irregular (desde que não vulneráveis a altos riscos de escorregamento ou alagamento e passíveis de remoção), além dos que eventualmente já vierem a ser inscritos no Programa CIDADE LEGAL, distinguir os seguintes enquadramentos, por ordem de prioridade:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- falta de titulação mas com posse pacífica, ocupação consolidada e sem graves riscos, requerendo infraestrutura e regularização;
- II- loteamento não aprovado, com a infraestrutura instalada;
- III- loteamento clandestino ou não aprovado, sem a obrigatória infraestrutura;
- IV- loteamento irregular ainda em processo de comercialização de suas unidades;
- V- invasão de terra pública;
- VI- invasão de terra particular.

Parágrafo Único: A distinção a que alude o *caput* constitui-se fundamental à caracterização dos responsáveis: **a)** pelas contrapartidas obrigatórias à regularização; **b)** pelo pagamento dos custos dos serviços e obras indispensáveis e **c)** pela formalização dos expedientes legais, administrativos e técnicos obrigatórios.

Art.448- São objetivos do **Projeto Estratégico de Regularização Fundiária**:

- I- proteger os segmentos da população de baixa renda cujas propriedades estejam gravadas com algum tipo de irregularidade e com eventual carência de infraestrutura;
- II- proceder à eventual regularização urbanística das áreas mapeadas e cadastradas, ocupadas por segmentos de baixa renda, priorizando-se as gravadas com os instrumentos de **ZEIS 1** ou **ZEIS 2**;
- III- proceder à regularização jurídica;
- IV- atender aos requisitos estabelecidos pela Lei 6.766/79.

Art.449- São diretrizes de ação aptas à regularização urbanística e à regularização jurídica das glebas envolvidas, referentes às áreas de ocupação consolidada por segmentos de baixa renda:

- I- mapeamento preliminar ou delimitação urbanística das áreas habitadas e de empreendimentos com falta de documentação regular (escritura pública ou registro em Cartório);
- II- realização de audiência pública com a participação dos moradores das áreas levantadas e mapeadas, suscetíveis de regularização fundiária;
- III- cadastramento socioeconômico das unidades e de seus moradores;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- elaboração de plano urbanístico de cada gleba, dele constando: sistema viário; sistema de águas pluviais; sistema de abastecimento de água; sistema de coleta e transferência de esgotos sanitários; rede de energia elétrica domiciliar e rede de iluminação pública;
- V- elaboração das planilhas orçamentárias contendo a apropriação de custos dos serviços, relacionados no item anterior, a serem executados;
- VI- encaminhamento jurídico, através dos instrumentos legais adequados.

Art.450- São instrumentos jurídicos aptos à regularização fundiária, nos termos da norma constitucional expressa no artigo 183 e da Lei Federal 10.257/01: I- Concessão de Direito Real de Uso;

- II- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;
- III- Usucapião Especial de imóvel urbano;
- IV- Direito de Preempção;
- V- Demarcação Urbanística
- VI- Viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Parágrafo Único: A aplicação do instrumento **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia** depende de prévia desafetação da área, iniciativa do poder executivo municipal.

Art.451- Em se tratando de ocupação de área verde por segmentos da população de baixa renda, prevalecerão as diretrizes fixadas na Medida Provisória 2220/01.

§1º- A área verde eventualmente ocupada deverá ser desafetada, procedimento que deverá ser objeto de Projeto de Lei submetendo o Plano de Urbanização à aprovação da Câmara Municipal;

§2º- Para os casos previstos no *caput*, a Prefeitura Municipal emitirá o título de **Concessão de Uso Especial para Moradia de Interesse Social**, de caráter individual e único.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Téf.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.452- O CONSELHO DA CIDADE deverá estar participando do processo de regularização das glebas mapeadas, compondo o cronograma de ações montado para a organização, encaminhamento e solução técnico-legal dessa conjuntura.

Art.453- Após o mapeamento e definição do cronograma de ações para encaminhamento das soluções previstas, será formado o GRUPO GESTOR DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, integrado por representantes das comunidades envolvidas no processo. Esse grupo gestor atuará junto ao CONSELHO DA CIDADE e será composto por 6 (seis) representantes de cada comunidade: três (3) representantes titulares e 3 (três) suplentes.

Art.454- As glebas suscetíveis de mapeamento, além daquelas já levantadas e devidamente caracterizadas, mas que venham a ser incluídas pela Prefeitura Municipal posteriormente à aprovação desta Lei, por apresentarem algum tipo de irregularidade fundiária, deverão ser gravadas com os instrumentos urbanísticos de ZEIS 1 ou ZEIS 2.

Art.455- Para fazer frente aos custos dos expedientes definidos nos artigos precedentes, o poder executivo municipal desenvolverá gestões junto ao Governo do Estado pleiteando os recursos indispensáveis à execução dos procedimentos técnicos relacionados e cuja execução, por parte da Prefeitura Municipal, facilitará o processo de regularização fundiária em esfera legal, na oportunidade que as áreas tratadas vierem a ser incluídas no Programa CIDADE LEGAL.

SEÇÃO III – DO PROJETO ESTRATÉGICO DE CONTRAPARTIDAS SOCIAIS

Art.456- Fica instituído o PROGRAMA DE CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA HIS, definido como compensação de caráter social à qual estarão obrigados os empreendimentos industriais, comerciais, de serviços e imobiliários que se instalarem em AREIAS a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.457- A compensação será obrigatória aos empreendimentos de custo de implantação superior a 1 (um) milhão de reais e consistirá no fornecimento de



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

materiais de construção para moradias de interesse social – HIS no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do empreendimento.

Parágrafo Único: O valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), valor base e referencial a partir do qual aos custos dos empreendimentos será aplicada a compensação social, será reajustado anualmente com base no índice estabelecido pelo INPC-IBGE, adotando a data de promulgação da presente lei como data-base.

Art.458- O valor da compensação ou contrapartida social à qual os empreendimentos ficam sujeitos será convertido em materiais de construção e destinados à construção e/ou reforma de habitações de interesse social (HIS), com área até 50m² (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único: São materiais de construção previstos para equivalência da contrapartida: areia própria para obras; pedra n.1; cimento; tijolos cerâmicos comuns; tijolos cerâmicos de 8 furos; telhas cerâmicas tipo "plan"; cal hidratada; caibros e ripas para telhados nas bitolas usualmente empregadas em telhados de pequenos vãos (caibros 6x6cm e ripas 1x5cm); material de PVC para forro; tubos marrom de PVC, de Ø1/2" e Ø3/4" para canalizações de água; tubos brancos de PVC, de Ø1 ½", Ø2," Ø3" e Ø4" para canalizações de esgotos; ladrilhos cerâmicos para pisos e azulejos para revestimento de paredes.

Art.459- O PROGRAMA DE CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA HIS será administrado pelo setor social da Prefeitura Municipal de AREIAS que se obrigará a emitir relatório técnico/contábil de periodicidade semestral, havendo ou não movimento financeiro ou contrapartida em materiais.

Art.460- O CONSELHO DA CIDADE será o órgão social gestor do programa e se pronunciará em relação aos relatórios do órgão municipal administrador e, também, quanto a eventuais ajustes que o programa poderá admitir.

Art.461- O PROGRAMA DE CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA HIS poderá receber recursos financeiros de empresas, caso em que se destinarão, especificamente, para o objeto do Programa – aquisição de materiais de construção para HIS, e,



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

ainda, para a execução de obras de infraestrutura correspondentes (redes de água, de esgotos sanitários e de drenagem) para habitações de interesse social.

Art.462- Os recursos financeiros obtidos de doações integrarão o FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO, que será administrado pelo órgão social da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único- A Prefeitura Municipal consignará no Orçamento Anual, permanentemente, verba equivalente a 5% (cinco por cento) do total de suas receitas de transferência tendo como favorecido o FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO.

Art.463- O poder executivo municipal regulamentará, através de decreto, o presente programa, obedecidas as disposições já estabelecidas, no prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir da promulgação da presente lei.

Parágrafo Único: Já para o exercício de 2012, o recurso previsto no artigo anterior deverá ser consignado na Proposta Orçamentária a ser submetida à Câmara Municipal.

TÍTULO XI – DAS MEDIDAS DE VIABILIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO

I - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA IMPLANTAÇÃO E VIABILIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art.464- As construções novas e os aumentos nas já existentes, que se localizem na área urbana do Município, observarão o regime urbanístico previsto nesta Lei.

Art.465- As construções que, sem o conhecimento do município, já tiverem sido executadas até a data da promulgação da presente lei, localizadas na área urbana e que não se adequam aos parâmetros para ela estabelecidos, serão regularizadas a qualquer tempo, independentemente dos padrões urbanísticos em vigor, desde que:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- observem e cumpram condições de habitabilidade: **a)** não impedindo a passagem natural de águas pluviais; **b)** tenham vãos de iluminação e ventilação para cada cômodo da habitação e, **c)** caso esses vãos situem-se em divisa do lote, deverão ter aprovação do morador vizinho;
- II- observem condições de segurança e não se localizem em áreas impróprias para edificação, tais como: **a)** área *non aedificandi*; **b)** áreas de proteção ambiental; **c)** área de riscos muito alto ou alto em encostas; **d)** margens de rios e lagoas; **e)** áreas que obstruam sistemas viários e **f)** áreas sob linhões e/ou margens de vias expressas.

Art.466- Ficam respeitados os projetos de construção aprovados pelo Município antes da entrada em vigor da presente Lei.

Parágrafo Único: Os projetos de parcelamentos, aprovados ou não, porém: **a)** não implantados e/ou **b)** não registrados em Cartório, deverão obedecer as normas expressas nesta lei, no que couberem ser aplicadas.

Art.467- Fica o Município obrigado a promover periodicamente, ao longo de cada ano, vistorias nas áreas apontadas como prioritárias à habitação de interesse social já gravadas, ou que venham a ser gravadas, com o instrumento ZEIS 3, com a finalidade de evitar a ocupação fora do regime urbanístico previsto, sob pena de apuração de responsabilidade funcional por meio de processo administrativo disciplinar.

Art.468- O poder executivo municipal procederá, por ordem de prioridade, à elaboração dos planos complementares de Saneamento, de Habitação de Interesse Social, de Gestão Ambiental e, ainda, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e do Código de Posturas.

Parágrafo Único: O prazo para atendimento do disposto no *caput* é de até 18 (dezoito) meses contados a partir da data de promulgação desta lei.

CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE ORDEM FINANCEIRA QUE VIABILIZAM O PLANO DIRETOR

Art.469- Constitui requisito essencial para a responsabilidade fiscal da gestão municipal a efetiva arrecadação de todos os tributos de sua competência.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tél.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único- Para o cumprimento deste artigo, fica o poder executivo obrigado a realizar o processo de fiscalização tributária e, nos termos da lei, a execução fiscal contra os contribuintes em mora com a Administração Pública Municipal.

Art.470- Caso não haja a efetiva arrecadação tributária ou a propositura de ação de execução fiscal contra os contribuintes em mora, a omissão do Prefeito Municipal será considerada, com fundamento no Decreto-Lei 201/1967:

I- crime sujeito ao julgamento pelo Poder Judiciário, por negar execução à lei federal (Lei Complementar 101/200);

II- infração político-administrativa, sujeita a julgamento pela Câmara Municipal, por:

- a) descumprir o orçamento aprovado para o exercício;
- b) omitir-se a praticar, contra expressa disposição de lei, ato de sua competência;
- c) omitir-se ou negligenciar-se na defesa de bens, rendas, direitos ou interesses do município, sujeitos à administração da Prefeitura.

CAPÍTULO III - DAS PENALIDADES

SEÇÃO I - DAS PENALIDADES ÀS OBRAS IRREGULARES E AOS SEUS PROPRIETÁRIOS E RESPONSÁVEIS

Art.471- Os particulares infratores das disposições desta Lei e demais atos normativos a ela complementares ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais:

- I- advertência, com a fixação de prazo de até 30 (trinta) dias para a regularização da situação;
- II- caso não tenha havido a regularização da situação determinada por meio da advertência estabelecida no inciso I deste artigo, será imposto o embargo da obra;
- III- demolição, no caso de construção fora dos parâmetros estabelecidos por esta Lei.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Parágrafo Único- Da aplicação das penalidades previstas neste artigo cabe pedido de reconsideração à autoridade que impôs a sanção. Em sendo mantida a decisão, cabe recurso administrativo à autoridade hierarquicamente superior à que tenha aplicado a sanção.

SEÇÃO II - DAS PENALIDADES AOS SERVIDORES PÚBLICOS

Art.472- A omissão do servidor público em ato que possa causar prejuízo das finalidades estabelecidas neste Plano Diretor, notadamente em realizar a vistoria das áreas urbanas para que não ocorra sua ocupação irregular, ou a emissão de alvará de construção ou ocupação em desacordo com as normas urbanísticas e legais é considerada falta funcional grave, devendo o servidor ser submetido a processo administrativo disciplinar.

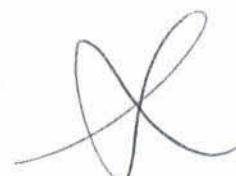
TÍTULO XII - DA GESTÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I - DA GESTÃO SOCIAL

Art.473- O poder público garantirá a efetiva participação da sociedade areiense no processo de gestão das políticas públicas e dos planos, programas, projetos e instrumentos definidos e nesta lei estabelecidos visando a implantação e implementação das normas, metas e diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

Art.474- São objetivos da GESTÃO SOCIAL:

- I- a participação popular na implantação do Plano Diretor Participativo e em suas revisões;
- II- a reversão da tendência de êxodo da população jovem e a fixação do homem no campo em condições dignas de sobrevivência e moradia,
- III- o exercício de mobilização e sensibilização da população e dos segmentos organizados da sociedade civil, sua participação ativa na discussão e tratativas dos temas do Plano Diretor Participativo, a continuidade e a perenidade do processo de planejamento;
- IV- adoção de estratégia operacional que viabilize os objetivos do Plano Diretor Participativo e as metas expressas no item anterior;





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- divulgação e comunicação ágil e abrangente, em linguagem de fácil entendimento, dos temas de grande relevância ao desenvolvimento sustentável de AREIAS e expressos neste Plano Diretor Participativo;
- VI- apoio da população à política de governo voltada para o desenvolvimento sustentável, apoiado nos princípios: SOCIALMENTE JUSTO, AMBIENTALMENTE EQUILIBRADO e ECONOMICAMENTE INCLUVENTE;
- VII- a interação e articulação dos diversos setores na definição e condução das políticas sociais do município visando: **a)** a otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros da Prefeitura Municipal e **b)** maior eficácia dos resultados dos programas sociais.

Art.475- São diretrizes de ação à GESTÃO SOCIAL:

- I- elaboração e efetivação do PLAC – Plano Estratégico de Intervenções em Áreas de Risco;
- II- elaboração e efetivação do Plano Estratégico de Regularização Fundiária;
- III- organização, estruturação e implantação do SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO;
- IV- o desencadeamento de projeto social que reverta a tendência do êxodo da população jovem e do baixo dinamismo social, aparente nos resultados do Censo Demográfico de 2010;
- V- integração e articulação das representações dos diversos segmentos organizados da sociedade civil;
- VI- participação ativa do setor privado, pelos seus segmentos empresarial e do Terceiro Setor;
- VII- integração e articulação das políticas públicas;
- VIII- provimento dos recursos indispensáveis à efetiva operacionalização de estrutura organizada e informatizada;
- IX- qualificação e valorização dos recursos humanos da administração municipal;
- X- planejamento e execução de reformas administrativa e tributária da administração municipal, visando a adequação de suas estruturas e legislação às diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor Participativo;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tél.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- XI- gestões junto aos governos municipais da Região de Governo de Cruzeiro, particularmente junto aos governos integrantes do Consórcio do Vale Histórico, visando a promoção de políticas regionais integradas de desenvolvimento socioeconômico, dentre elas e substancialmente:
- a- Plano de Zoneamento Ecológico-Econômico;
 - b- Plano de Desenvolvimento Econômico Regional, com ênfase no Turismo e no incremento do empreendedorismo de pequenas e médias empresas;
 - c- Plano Regional de Transportes;
 - d- Plano Regional de Gestão Ambiental.
- XII- gestões junto aos governos estadual e federal visando apoio às reivindicações e pleitos regionais;
- XIII- gestões junto às instituições do Sistema S visando apoio aos projetos de expressiva amplitude socioeconômica.

CAPÍTULO II – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art.476- Fica instituído o SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO, definido como o conjunto de órgãos, normas, instrumentos legais e urbanísticos, recursos humanos e técnicos tendo por objetivo geral a coordenação, integração e articulação de todas as ações, planos, programas e projetos pertinentes ao desenvolvimento sustentável de AREIAS e à implantação deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo Único: O SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO deverá garantir a necessária transparência em todas as suas atividades e a participação da comunidade através de suas entidades e associações representativas.

Art.477- O SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO é constituído pelos seguintes instrumentos e núcleos de ações:

- I- UPG - Unidade de Planejamento e Gestão;
- II- CONCID - Conselho da Cidade;
- III- Conferência da Cidade;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Telf: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- Sistema de Transparência e Informações – Banco de Dados;
- V- Fundo Municipal de Urbanização e Habitação;
- VI- Conselhos Setoriais.

Parágrafo Único: Tendo em vista a modesta amplitude da mancha urbana e a baixa diversidade socioeconômica de seus moradores toda a MAUC passa a constituir uma única UPG-Unidade de Planejamento e Gestão.

Art.478- São objetivos principais do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I-articular as políticas da Administração Pública com os interesses da população;
- II- garantir a participação da sociedade areiense no debate das questões relevantes da gestão municipal;
- III- garantir eficácia e eficiência à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;
- IV- instituir o processo permanente e sistematizado de aprofundamento, atualização e revisão do Plano Diretor;
- V- articular os departamentos e demais órgãos da estrutura administrativa do poder público municipal;
- VI- promover a participação dos Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, das Associações de Moradores e demais entidades representativas da população;
- VII- aplicar os instrumentos previstos nesta Lei;
- VIII- articular para que seja criado e mantido atualizado um cadastro técnico multifinalitário do município;
- IX- articular para que seja criado e implementado o Sistema de Transparência de Informações;
- XIV- prestigiar o CONSELHO DA CIDADE no cumprimento de suas atribuições;
- XV- acompanhar o processo de fiscalização de todos os setores vitais ao desenvolvimento: da gestão urbana, da gestão ambiental, da gestão fiscal, prioritariamente nos âmbitos: a) do uso e ocupação do solo; b) da execução das obras civis e c) da cobrança e arrecadação dos impostos e taxas.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.479- São níveis de ação do SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO:

- I- gerenciamento da implantação do Plano Diretor Participativo;
- II- formulação de subsídios à formulação: a) das políticas públicas e b) de atualização do Plano Diretor Participativo;
- III- monitoramento e controle da aplicação dos instrumentos urbanísticos e legais e dos programas e projetos aprovados;
- IV- implantação de novos empreendimentos que, pelas características de suas atividades e/ou vulto de suas instalações, possam causar significativos impactos sociais, ambientais ou econômicos.

SEÇÃO I – DA UNIDADE DE PLANEJAMENTO E GESTÃO - UPG

Art.480- Fica criada uma única Unidade de Planejamento e Gestão - UPG no território de AREIAS, compreendendo toda a MAUC.

§1º- A UPG – Unidade de Planejamento e Gestão será constituída por 10 (dez) representantes da comunidade eleitos por ocasião da realização da Conferência da Cidade, de frequência anual, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§2º- A UNIDADE DE PLANEJAMENTO E GESTÃO – UPG deverá ser formalizada e regulamentada no prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei através de Projeto de Lei do executivo municipal.

Art.481- Constituem seus níveis de atuação:

- I- a discussão do Orçamento Participativo, prática que deve preceder a elaboração da proposta orçamentária, em sua versão definitiva, pelo poder executivo. Sua discussão e apreciação deverá envolver toda a comunidade de AREIAS e seus representantes à Câmara Municipal. O exercício do Orçamento Participativo observará a seguinte sequência de atividades:
 - a) a UPG discutirá e aprovará suas principais reivindicações, limitadas a 10 (dez), distinguindo-as com todas as informações indispensáveis à sua clara e concreta caracterização; as reuniões da UPG, tantas quantas sejam necessárias a uma democrática decisão, deverão



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

culminar na apresentação da proposta final aprovada até final de todo mês de junho;

- b) as dez principais reivindicações da população de AREIAS serão submetidas ao poder executivo municipal que se manifestará quanto à viabilidade ou inviabilidade de cada uma, fundamentando suas conclusões;
- c) as reivindicações aprovadas e aceitas pelo poder executivo deverão compor a proposta orçamentária municipal a ser submetida à Câmara dos Vereadores;
- II- participação ativa na discussão e formulação de subsídios às versões finais das principais propostas de leis, planos, programas e projetos relacionados ao desenvolvimento sustentável de AREIAS e às políticas setoriais do governo municipal;
- III- gerenciamento da implantação do Plano Diretor Participativo;
- IV- formulação de subsídios à formulação: **a)** das políticas públicas e **b)** de atualização do Plano Diretor Participativo;
- V- monitoramento e controle da aplicação dos instrumentos urbanísticos e legais e dos programas e projetos aprovados;
- VI- implantação de novos empreendimentos que, pelas características de suas atividades e/ou vulto de suas instalações, possam causar significativos impactos sociais, ambientais ou econômicos.

SEÇÃO II – DO SISTEMA DE TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES

Art.482- O Sistema de Transparência de Informações é um mecanismo de gestão fiscal do município, que deverá conter, em tempo real, na rede de computadores:

- I- o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, e a Lei Orçamentária Anual;
- II- as políticas públicas municipais;
- III- as prestações de contas e o respectivo parecer prévio das contas municipais;





Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- IV- o Relatório Resumido da Execução Orçamentária e o Relatório de Gestão Fiscal e as versões simplificadas desses documentos;
- V- informações pormenorizadas sobre a execução orçamentária e financeira;
- VI- permanente atualização do site da Prefeitura Municipal.

Art.483- Para os fins de transparências das informações sobre a gestão fiscal, o município disponibilizará a qualquer pessoa física ou jurídica o acesso a informações referentes a:

- I- quanto à despesa: todos os atos praticados pelas unidades gestoras no decorrer da execução da despesa, no momento de sua realização, com a disponibilização mínima dos dados referentes ao número do correspondente processo, ao bem fornecido ou ao serviço prestado, à pessoa física ou jurídica beneficiária do pagamento e, quando for o caso, ao procedimento licitatório realizado;
- II- quanto à receita: o lançamento e o recebimento de toda a receita das unidades gestoras, inclusive referente a recursos extraordinários.

SEÇÃO III - DO CONSELHO DA CIDADE - CONCID

Art.484- Fica criado o CONSELHO DA CIDADE DE AREIAS - CONCID, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de políticas sociais, atuando de forma articulada com todos os conselhos setoriais. É composto por representantes do poder público e da sociedade civil.

Art.485- Compete ao CONSELHO DA CIDADE:

- I- elaborar e aprovar o regimento interno;
- II- acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo de AREIAS, analisando e deliberando sobre as questões que lhe são pertinentes;
- III- deliberar e emitir parecer sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo;
- IV- acompanhar, discutir e emitir parecer sobre a execução dos planos, programas e projetos apontados pelo Plano Diretor Participativo; emitir pareceres sobre operações urbanas consorciadas e sobre consórcios imobiliários para fins sociais;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- V- elaborar propostas de projetos de lei que versam: a) sobre temas de interesse da política urbana do município; b) sobre questões que impactam o desenvolvimento sustentável de AREIAS;
- VI- emitir pareceres sobre as propostas de planos complementares previstos neste Plano Diretor Participativo, acompanhar sua tramitação, discussão e processo de aprovação;
- VII- incentivar a integração e articulação das políticas setoriais locais;
- VIII- emitir parecer quanto aos projetos de iniciativa do poder executivo de cessão de benefícios ou incentivos fiscais;
- IX- deliberar e emitir pareceres sobre casos omissos na legislação urbanística e ambiental;
- X- convocar, organizar e coordenar as Conferências da Cidade;
- XI- convocar audiências públicas;
- XII- acompanhar a implementação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
- XIII- deliberar sobre a compatibilização das propostas deste Plano Diretor Participativo com: a) as disposições da Lei Orgânica do Município de AREIAS; b) as diretrizes e metas contidas no Plano Plurianual e na Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- XIV- propor critérios e parâmetros para avaliação de projetos especiais;
- XV- estabelecer critérios para a divulgação dos trabalhos e deliberações, de forma a garantir plena transparência e informação sobre suas atividades;
- XVI- deliberar sobre a aplicação dos recursos financeiros oriundos do Fundo Municipal de Urbanização e Habitação;
- XVII- apoiar e subsidiar as ações governamentais direcionadas à implantação de programas de interesse social, particularmente voltados para a moradia popular;
- XVIII- acompanhar a evolução das gestões discriminadas neste Plano Diretor voltadas para: a) pleitos junto aos governos estadual e federal; b) articulações regionais visando o fortalecimento político da região e suas reivindicações;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

XIX- manter permanente contato com a Câmara Municipal de Vereadores, visando o diálogo e o entendimento político sobre questões de relevante interesse do município.

Parágrafo Único: O CONSELHO DA CIDADE deverá ser formalizado e regulamentado no prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei.

Art.486- O poder executivo municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do CONSELHO DA CIDADE.

Parágrafo Único- O CONSELHO DA CIDADE definirá a estrutura do suporte técnico e operacional, por meio de atos normativos internos.

Art.487- O CONSELHO DA CIDADE será vinculado ao Gabinete do Prefeito e composto por 10 (dez) membros titulares e 10 (dez) suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I- cinco membros do poder executivo municipal, e respectivos suplentes, pertencentes às áreas: meio ambiente, planejamento/obras, finanças, jurídico e social, indicados pelo chefe do executivo municipal;

II- cinco membros representantes da sociedade civil e respectivos suplentes.

§1º- O grupo dos cinco membros titulares representantes da sociedade civil será composto por: um representante dos empresários (setores da indústria, comércio e serviços); um representante do setor imobiliário; um representante do setor rural; um representante das organizações sociais do município e um representante das entidades ambientalistas ou, à sua falta, do setor da Educação. Os representantes suplentes deverão, preferentemente, pertencer aos mesmos setores dos titulares.

§2º- Membros participantes da UPG não poderão participar do CONCID.

§3º- A participação no CONSELHO DA CIDADE tem o caráter de *múnus público* e não enseja nem dá direito a qualquer tipo de remuneração.

§4º- Os membros do CONSELHO DA CIDADE têm mandato de três anos, permitida uma recondução.

§5º- Os membros indicados pelo poder executivo e representantes das comunidades não poderão ser destituídos de seus cargos, salvo por maioria absoluta do próprio CONSELHO DA CIDADE, segundo o estabelecido em seu



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Regimento Interno, sendo-lhes assegurado processo administrativo em que possa exercer o seu direito de defesa.

§5º- Poderão participar do CONSELHO DA CIDADE, como convidados, sem direito a voto, representantes de órgãos estaduais e organismos regionais e metropolitanos e representantes de entidades, instituições locais que não estejam compondo o quadro de seus membros.

Art.488- O Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias, antes de serem enviadas ao Legislativo, deverão ser enviadas para o CONSELHO DA CIDADE, que deliberará a seu respeito e poderá enviar ao Poder Executivo Municipal sugestões e subsídios de adequações destas leis, adotadas como referências as diretrizes e metas contidas neste Plano Diretor.

SEÇÃO IV - DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO

Art.489- Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização e Habitação, formado pelos seguintes recursos:

- I- recursos próprios do Município, correspondente ao valor de 5% (cinco por cento) do valor total das receitas de transferência;
- II- transferências intergovernamentais;
- III- transferências de instituições privadas;
- IV- transferências do exterior;
- V- transferências de pessoa física;
- VI- empréstimos de operações de financiamento interno ou externo;
- VII- receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII- receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX- receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- X- receitas provenientes das Contrapartidas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Programa de Contrapartidas Sociais);
- XI- rendas provenientes da aplicação financeira dos recursos próprios;
- XII- doações;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

XIII—resultantes de contribuições de melhoria;

XIV— outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§1º— O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação será gerido pelo CONSELHO DA CIDADE e administrado pelo órgão social da Prefeitura Municipal.

§2º— Semestralmente, o órgão social da Prefeitura Municipal e o CONSELHO DA CIDADE deverão prestar, de forma corresponsável, contas à comunidade em geral, à Câmara Municipal e ao Prefeito Municipal, em sessão pública especialmente agendada para este fim.

§3º— A prestação de contas previstas no parágrafo anterior não exclui a prestação de contas devidas a outros órgãos de controle, tais como os tribunais de contas.

Art.490— O Fundo Municipal de Urbanização e Habitação objetiva a promoção do desenvolvimento sustentável, com ênfase na implementação de:

- I— programas de urbanização de áreas carentes;
- II— programas de Habitação de Interesse Social – HIS
- III— projetos de revitalização dos espaços urbanos e implantação de centros de convivência;
- IV— programas de preservação do patrimônio cultural;
- V— implantação de parques e jardins;
- VI— programas de incentivo ao desenvolvimento de micro e pequenas empresas.

SEÇÃO V – DAS CONFERENCIAS MUNICIPAIS DA POLITICA URBANA

Art.491— As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada ano e extraordinariamente quando convocadas pelo CONSELHO DA CIDADE e serão abertas a todos os cidadãos.

Art.492— A Conferência Municipal da Cidade de AREIAS deverá, dentro de outras atribuições:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- I- apreciar o processo de implantação do Plano Diretor Participativo, o desenvolvimento dos Planos, Programas e Projetos nele previstos e o cumprimento de seus objetivos e metas;
- II- debater os relatórios de gestão da política urbana, meio ambiente e habitação, do município, elaborados pelo poder executivo;
- III- sugerir ao poder executivo adequações nas ações destinadas à implementação dos objetivos, das diretrizes, das metas, dos projetos estratégicos e dos planos complementares previstos nesta lei;
- IV- sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo, a serem consideradas na oportunidade de sua revisão;
- V- aprovar, previamente, os projetos de lei de: a) PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO; b) PLANO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL; c) PLANO MUNICIPAL DE GESTÃO AMBIENTAL; d) USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; e) CÓDIGO DE OBRAS; f) CÓDIGO DE POSTURAS;
- VI- eleger os componentes da UPG – Unidade de Planejamento e Gestão.

TITULO XIII -DA ARTICULAÇÃO REGIONAL

Art.493- A política de desenvolvimento local deve estar articulada ao desenvolvimento regional, com os seguintes objetivos:

- I- potencializar as iniciativas que apresentem objetivos comuns, conferindo maior expressão política regional aos pleitos dos municípios;
- II- exercitar a interlocução para as tratativas de questões de escala regional que se apresentam críticas aos municípios da região: incentivos estaduais ao desenvolvimento da região; mobilidade, com ênfases nos sistemas viário e de transportes; disposição e tratamento dos resíduos sólidos;
- III- incrementar a interação das políticas de fomento ao desenvolvimento econômico da região, articulando planos, programas e projetos de escala macroeconômica;
- IV- recuperar áreas ambientalmente degradadas;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

V- promover a economia agrícola regional em bases ambientalmente sustentáveis e com manejo tecnicamente adequado do solo; VI-promover o turismo na região.

Parágrafo Único: A microrregião à qual AREIAS se insere e que deve ser adotada como unidade de referência à amplitude de projetos regionais é formada pelos municípios: AREIAS, Araçá, Bananal, Queluz, São José do Barreiro e Silveiras.

Art.494- Constituem diretrizes de ação à realização dos objetivos:

- I - apoiar a construção de arranjos institucionais que retomem a gestão em bases regionais, em substituição ao modelo que sempre vigorou, fundado mais na atomização de programas, em detrimento do planejamento estratégico;
- II - avaliar as repercussões que programas e projetos previstos para o Vale do Paraíba (TAV, prolongamento da Rodovia Carvalho Pinto, duplicação da Rodovia Tamoios e outros) irão impactar a estrutura urbana do Município de AREIAS e dos municípios da Região de Governo de Cruzeiro;
- III- reconhecer os múltiplos objetivos e vantagens da recuperação dos solos da região do Vale do Paraíba e de sua importância estratégica para o desenvolvimento regional, revitalizando suas economias agropecuárias, porém sob manejo racional e ambientalmente sustentável.

Art.495- No contexto das ações de âmbito regional estratégicas à revitalização e modernização do desenvolvimento da região e considerando a base agropecuária dos pequenos e médios centros, o poder executivo poderá propor aos pares da Microrregião, especificamente:

- I- parceria com o Governo do Estado para a retomada e aprofundamento dos estudos sobre a recuperação dos solos da Microrregião ou da Região de Governo de Cruzeiro a fim de subsidiar políticas de planejamento integrado, se afigurando o PLANO DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO como o mais plausível para tal finalidade;
- II- a criação de uma Incubadora de Empresas terá impactos de amplitude regional, principalmente no âmbito do circuito histórico, implicando em



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- novas oportunidades para a formação e qualificação de mão de obra e incentivo ao empreendedorismo;
- III- a criação de escola agrícola regional, com perfil e identidade com a cultura local, com as características do seu meio físico e compatível com seu estágio socioeconômico;
- IV- parceria com a CATI e com o SENAR visando a elaboração de um plano de apoio ao pequeno proprietário rural no manejo sustentável do solo e aproveitamento racional da água;
- V- parcerias com o SEBRAE e com o BNDES em projetos e programas de amplitude regional:
- 1º- Projeto para o Desenvolvimento do Turismo na região do Vale Histórico.
 - 2º- Projeto de Apoio ao Desenvolvimento Econômico das Micro e Pequenas Empresas da região.
 - 3º- Qualificação gerencial aos empresários e proprietários rurais visando a formação de uma cultura empreendedora;
- VI- a formação de convênios com os sindicatos rurais e a Secretaria Estadual da Agricultura para a formação de um centro regional de apoio à produção agrícola voltado ao pequeno e médio proprietário rural;
- VII- a formação de central de abastecimento integrada por produtores rurais locais e destinada à produção de alimentos para a merenda escolar e a todos os programas assistenciais;
- VIII- a inclusão, nos currículos escolares, de disciplina relacionada à Ecologia (Educação Ambiental) de maneira a estimular melhor identificação do indivíduo com o seu meio;
- IX- programas de articulação regional que promovam a consolidação dos vínculos da população rural com suas raízes e tradições, sempre apoiados por iniciativas que visem a cultura do desenvolvimento sustentável, a manutenção dos ecossistemas, a recuperação dos sistemas naturais fragilizados e o combate à erosão, ao assoreamento dos rios e à contaminação dos mananciais de superfície e profundos visando a criação e dinamização de uma cultura



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- empreendedorista local, apoiada em trabalho de conscientização e mobilização permanente;
- X- um sistema regionalizado de gestão do processo de implantação dos planos, projetos e programas que resultem de parcerias entre municípios e com a participação do Estado e de órgãos federais;

Art.496- Os municípios da Microrregião ou do Vale Histórico, no contexto exposto no artigo anterior, poderão envidar esforços para que as entidades e instituições de responsabilidades sociais (SISTEMA S por exemplo), que ostentam atribuições de caráter nacional:

- I- regionalizem seus centros de decisão, possibilitando melhor distribuição dos programas e assistências técnica, gerencial e operacional;
- II- desenvolvam estratégias de cunho regional ao invés de se limitarem a programas generalistas, nem sempre condizentes com as potencialidades e realidades locais e
- III- não restrinjam os debates e foco de interesses à cidade-polo ou às cidades de suas sedes.

TÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.497- O poder executivo municipal encaminhará à Câmara Municipal no prazo de 90 (noventa) dias após a data de promulgação da presente lei a formação do grupo gestor que disciplinará os termos de referência para o Plano Estratégico de Intervenções em Áreas Críticas - **PLAC**.

Art.498- No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado a partir da data de promulgação da presente lei, o poder executivo municipal providenciará a

- I- a formação e instalação do CONSELHO DA CIDADE;
- II- criação e instalação da UPG – Unidade de Planejamento e Gestão;
- III- mapeamento urbanístico dos assentamentos consolidados em situação fundiária irregular.

Art.499- No prazo de até 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei o poder executivo municipal deverá concluir e apresentar o PLAC, o mapeamento das áreas críticas e a regulamentação dos instrumentos urbanísticos e



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

legais. Neste prazo serão cumpridos os seguintes expedientes, além dos já relacionados:

- I- mapeamento das áreas de alto e médio riscos à ocupação em encostas, distinguindo:
 - a) as unidades habitadas que devam ser removidas e os imóveis que devem ser objeto de obras/serviços de estabilização e/ou proteção;
 - b) as áreas de encostas compreendidas no perímetro urbano com graves restrições à ocupação;
 - c) as áreas de encostas compreendidas no perímetro urbano com restrições parciais à ocupação (ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3), com indicação dos procedimentos, obras e/ou serviços que se fazem indispensáveis à construção segura.
- II- Projeto de Lei propondo a organização, regulamentação e instalação do Fundo Municipal de Urbanização e Habitação;
- III- Projeto de Lei regulamentando o Programa de Contrapartidas Sociais para a Habitação de Interesse Social – HIS
- IV- A regulamentação dos instrumentos urbanísticos e legais.

Parágrafo Único: Neste prazo de 12 meses contado a partir da data de promulgação da presente Lei o poder executivo deverá determinar aos proprietários de loteamentos irregulares que regularizem seus empreendimentos.

Art.500- No prazo de 15 (quinze) meses contado a partir da data de promulgação da presente Lei o poder executivo:

- I-enviará ao MP-Ministério Público o Relatório sobre a situação fundiária dos loteamentos irregulares notificando os expedientes adotados e determinados ao cumprimento da sua regularização.

Art.501- O poder executivo municipal encaminhará à Câmara Municipal no prazo de até 18 (dezoito) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei:

- I- Plano Municipal de Saneamento Básico;
- II- Projeto de Lei que institui o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

- III- Projeto de Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;
- IV- Projeto de Lei que institui o Código de Obras;
- V- Projeto de Lei que institui o novo Código de Posturas;
- VI- Revisão e atualização do Mapa Genérico de Valores;

Parágrafo Único: Dentro do prazo de 18 (dezoito) meses, o poder executivo municipal providenciará: **a)** a revisão e atualização dos cadastros físico-imobiliário e fiscal; **b)** o levantamento e caracterização das áreas que possam ser gravadas pelos instrumentos ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3, além das mencionadas neste Plano;

Art.502- O poder executivo municipal encaminhará à Câmara Municipal no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses após a data de promulgação da presente lei:

- I- Projeto de Lei que cria o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico.
- II- Projeto de Lei que cria o Plano de Arborização Urbana e Áreas Verdes.
- III- Projeto de Lei que cria os parques e unidades de conservação do município.
- IV- Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos.
- V- Plano Municipal de Drenagem Urbana.

Art.503- O poder executivo desenvolverá gestões - imediatas à promulgação da presente lei - junto ao Governo Federal (Ministério das Cidades) pleiteando recursos para a elaboração concomitante dos planos complementares: **a)** PLAC e sua implementação; **b)** Saneamento Básico; **c)** Habitação de Interesse Social; **d)** Regularização Fundiária; **e)** Macrodrenagem Urbana e **f)** Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único: Faz parte da disposição expressa no *caput*, as gestões junto aos municípios da Microrregião a fim de pleitear, junto ao Governo do Estado de São Paulo, o Plano de Zoneamento Ecológico-Econômico e o Plano Regional de Desenvolvimento Econômico.

Art.504- A revisão da Planta Genérica de Valores implicará na correção do valor venal dos imóveis suscetíveis de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, para que passe a vigorar a partir do exercício financeiro subsequente.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Art.505- O IPTU Progressivo no Tempo só iniciará sua incidência no segundo exercício financeiro após aprovado este Plano Diretor, incluindo-se nesta contagem o exercício em que o Plano for aprovado.

Art.506- Cabe ao Prefeito Municipal a iniciativa dos procedimentos administrativos e legais para regulamentação dos instrumentos jurídicos previstos neste Plano Diretor.

Art.507- O município tem até a data de 27 de maio de 2013 para a implantação do Sistema de Transparência de Informações.

Art.508- Os cinco agentes comunitários eleitos na audiência pública de apresentação da proposta do Plano Diretor Participativo passam a compor a Comissão Provisória para Implantação do CONSELHO DA CIDADE.

§1º- Sendo paritária, esta comissão provisória será integrada, também, por cinco membros do poder executivo municipal indicados pelo prefeito municipal;

§2º- A Comissão Provisória para Implantação do CONSELHO DA CIDADE deverá elaborar, no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de promulgação desta lei, o Regimento do CONSELHO DA CIDADE e dar posse aos seus integrantes;

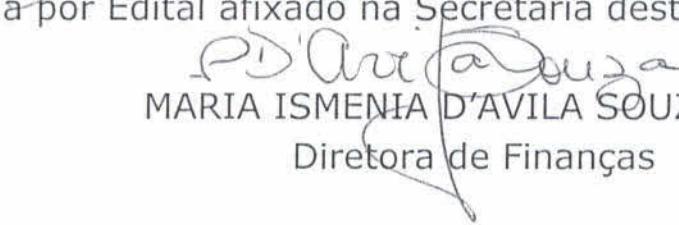
Art.509- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Areias, 11 de setembro de 2014.


JOSE ANTONIO FERNANDES

Prefeito Municipal

Publicada por Edital afixado na Secretaria desta Prefeitura, data supra.


MARIA ISMENIA D'AVILA SOUZA
Diretora de Finanças



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

ÍNDICE

TÍTULO I -

DOS FUNDAMENTOS, CONCEITOS GERAIS E OBJETIVOS O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	2
CAPÍTULO I - DOS FUNDAMENTOS E CONCEITOS BÁSICOS	2
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS GERAIS	3
CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS	5

TÍTULO II -

DO ESCOPO, PRINCÍPIOS E FUNDAMENTOS LEGAIS DA POLÍTICA URBANA	8
--	---

TÍTULO III-

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA	11
CAPÍTULO I - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL E DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.	11
SEÇÃO I - DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	11
SEÇÃO II - DA POLÍTICA HABITACIONAL	12
CAPÍTULO II - DA POLÍTICA AMBIENTAL	17
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	17
SEÇÃO II - DO PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO E DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA AMBIENTAL	21
SEÇÃO III - DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS	24
SEÇÃO IV - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DE INTERESSE AMBIENTAL	26
SEÇÃO V - DA PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS	26
SEÇÃO V - DA GESTÃO AMBIENTAL	27
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL	29
SEÇÃO I - DA EDUCAÇÃO	29
SEÇÃO II - DA SAÚDE	31



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

SEÇÃO III - DA ASSISTÊNCIA SOCIAL	33
SEÇÃO IV - DA CULTURA	34
SEÇÃO V - DO ESPORTE E LAZER	37
SEÇÃO VI - DA SEGURANÇA	37
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DAS FINANÇAS PÚBLICAS	38
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	38
SEÇÃO II - DOS OBJETIVOS	39
SEÇÃO III - DA QUALIFICAÇÃO DO CAPITAL HUMANO	40
SEÇÃO IV - DA ORGANIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	41
SEÇÃO V - DAS BASES PRODUTIVAS	41
SEÇÃO VI - DAS ECONOMIAS DE AMPLITUDE REGIONAL	42
SEÇÃO VII - DAS FINANÇAS PÚBLICAS E DOS QUADROS DA ADMINISTRAÇÃO	44
SEÇÃO VIII - DA GESTÃO PÚBLICA	45
CAPÍTULO V - DA INFRA-ESTRUTURA	46
SEÇÃO I - DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	46
SEÇÃO II - DO SISTEMA DE COLETA, TRANSFERÊNCIA E TRATAMENTO DE EFLUENTES SANITÁRIOS	47
SEÇÃO III - DO SISTEMA URBANO DE MACRODRENAGEM	48
SEÇÃO IV - DO SISTEMA DE COLETA E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	50
SEÇÃO V - DA ENERGIA ELÉTRICA E DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA	52
SEÇÃO VI - DAS COMUNICAÇÕES	53
SEÇÃO VII - DAS ÁREAS VERDES	53
CAPÍTULO VI - DA MOBILIDADE URBANA	54
SEÇÃO I - CONCEITOS E OBJETIVOS	54
SEÇÃO II - DO SISTEMA VIÁRIO	57
SEÇÃO III - DOS TRANSPORTES	60
	213



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

TÍTULO IV -

DA QUALIFICAÇÃO E ORDENAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	61
CAPÍTULO I - CONCEITOS E DIRETRIZES GERAIS	61
SEÇÃO I - DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO	64
CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO	66
SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES GERAIS	66
SEÇÃO II - MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MAUC	67
SEÇÃO III - MACROÁREA DE BAIXO IMPACTO URBANO - MABIU	69
SEÇÃO IV - MACROÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - MADE	70
SEÇÃO V - MACROÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - MAPA	74
SEÇÃO VI - MACROÁREA RURAL - MARU	77
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	83
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	83
SEÇÃO II - DO ZONEAMENTO DA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MAUC	83

TÍTULO V -

DA EXPANSÃO URBANA, DO PARCELAMENTO, DO LOTEAMENTO E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E LEGAIS CORRESPONDENTES	119
CAPÍTULO I - DA EXPANSÃO URBANA	119
SEÇÃO I - DOS CONCEITOS E FUNDAMENTOS DA EXPANSÃO URBANA	119
CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO	121
CAPÍTULO III - DO LOTEAMENTO, DESDOBRAMENTO, DESCOBRO E REMEMBRAMENTO DO SOLO	124
CAPÍTULO IV - DIRETRIZES AO PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	127

TÍTULO VI -

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	128
CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS	130
SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO	214



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

	COMPULSÓRIOS	130
SEÇÃO II -	DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	131
SEÇÃO III -	DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA MUNICIPAL	133
SEÇÃO IV -	DA OUTORGA ONEROSA	134
SEÇÃO V -	DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	135
SEÇÃO VI -	DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	137
SEÇÃO VII -	DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	139
SEÇÃO VIII -	DA PERMUTA	139
CAPÍTULO II -	DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	140
SEÇÃO I -	DAS ZONAS ESPECIAIS - ZEIS	140
SEÇÃO II -	DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	146
SEÇÃO III -	DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	147
SEÇÃO IV -	DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	148
CAPÍTULO III -	DOS INSTRUMENTOS ZEIS 1 E ZEIS 2	149
SEÇÃO I -	DIRETRIZES GERAIS	149
SEÇÃO II -	DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS ZEIS 1 E ZEIS 2	152

TÍTULO VII -

DAS ÁREAS ADEQUADAS À EXPANSÃO URBANA E RESPECTIVAS TIPOLOGIAS
CONSTRUTIVAS E DOS REQUISITOS CORRESPONDENTES NOS PARCELAMENTOS DE SUAS
GLEBAS

156

TÍTULO VIII -

	DA EFETIVAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO	159
CAPÍTULO I -	NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS TÉCNICOS	159
SEÇÃO I -	DOS INSTRUMENTOS TÉCNICOS E PLANOS COMPLEMENTARES	159
CAPÍTULO II -	NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS, TRIBUTÁRIOS E ADMINISTRATIVOS	161
CAPÍTULO III -	NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	161
CAPÍTULO IV -	NO ÂMBITO DA GESTÃO PÚBLICA	162
		215



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

TÍTULO IX -

DAS INTERVENÇÕES EM ÁREAS CRÍTICAS	164
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	164
SEÇÃO II - DAS ÁREAS DE INTERVENÇÕES	165

TÍTULO X -

DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS	169
CAPÍTULO I - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS	169
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	169
SEÇÃO II - PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS	170
CAPÍTULO II - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS AMBIENTAIS - PEA	175
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	175
SEÇÃO II - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS AMBIENTAIS - PEA	176
CAPÍTULO III - DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE ORDEM SOCIAL	179
SEÇÃO I - DIRETRIZES GERAIS	179
SEÇÃO II - DO PROJETO ESTRATÉGICO DE REGULARIZAÇÃO	
FUNDIÁRIA	180
SEÇÃO III - DO PROJETO ESTRATÉGICO DE CONTRAPARTIDAS	
SOCIAIS	183

TÍTULO XI -

DAS MEDIDAS DE VIABILIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR	184
--	-----

CAPÍTULO I - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA	
IMPLEMENTAÇÃO E VIABILIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR	184
CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE ORDEM	
FINANCEIRA QUE VIABILIZAM O PLANO DIRETOR	186
CAPÍTULO III - DAS PENALIDADES	186
SEÇÃO I - DAS PENALIDADES ÀS OBRAS IRREGULARES	
E AOS SEUS PROPRIETÁRIOS E RESPONSÁVEIS	186
	216



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

SEÇÃO II -	DAS PENALIDADES AOS SERVIDORES PÚBLICOS	187
TÍTULO XII -		
DA GESTÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS		187
CAPÍTULO I	- DA GESTÃO SOCIAL	187
CAPÍTULO II	- DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO	189
SEÇÃO I	- DA UNIDADE DE PLANEJAMENTO E GESTÃO – UPG	191
SEÇÃO II	- DO SISTEMA DE TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES	192
SEÇÃO III	- DO CONSELHO DA CIDADE - CONCID	193
SEÇÃO IV	- DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO	196
SEÇÃO V	- DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DA POLÍTICA URBANA	197
TÍTULO XIII-		
DA ARTICULAÇÃO REGIONAL		198
TÍTULO XIV -		
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS		200
ANEXO I	EDIFÍCIOS DE VALOR HISTÓRICO-CULTURAL	209
ANEXO II	PERÍMETROS	212



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

ANEXO I

EDIFÍCIOS DE VALOR HISTÓRICO-CULTURAL

Relação e Localização dos Edifícios de Valor HISTÓRICO-CULTURAL de AREIAS/SP

Nº dos casarões do mapa	Nº dos casarões (correios)	Endereço
1	S/N	Avenida Siqueira Campos.
2	32	Praça Theodorico Ribeiro Coutinho Junior.
3	112	Rua Comendador Sampaio.
4	11	
5	21	Rua Paulo Ferreira Leite.
6	56	
7	s/n	Rua Comendador Sampaio.
8	257	
9	212	Rua Pedro F. Penha.
10	s/n	
11	7	
12	s/n	
13	s/n	
14	37/39/41	
15	89	
16	s/n	
17	70	Av. 15 de Novembro.
18	92	
19	104	
20	100	
21	126	
22	s/n	
23	170	
24	130	
25	142	Rua 13 de Maio.



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

26	146	
27	152	
28	170	
29	328	
30	264	
31	244	Av. 15 de Novembro.
32	353	
33	363	
34	391	
35	400	
36	380	
37	366	
38	301	
39	s/n	
40	100	
41	s/n	Rua 13 de Maio.
42	8	
43	s/n	
44	73	
45	47	Rua Comendador Sampaio.
46	25	
47	15	
48	49	
49	3	Praça 9 de Julho.
50	36	
51	44	
52	50	Travessa da Matriz.
53	48	Travessa Orlando César.
54		IGREJA MATRIZ

Obs.: S/N - sem número (não tem número na frente da casa)



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

ANEXO II

PERÍMETROS

PERÍMETRO URBANO – DESCRIÇÃO E LIMITES

ÁREA TERRITORIAL: 1.839.667m² PERÍMETRO: 8.621,00ml

Adotando-se o centro da ponte sobre o Ribeirão Lavapés, situada na Rua Comendador Sampaio, como ponto de referência e origem de coordenadas X-Y, o polígono irregular que configura o **perímetro urbano**, inicia-se no ponto de coordenadas X=-1444,88, Y=-575,17, situado na extremidade oeste do polígono e tem seus limites definidos por pontos anotados em coordenadas X, Y e distâncias métricas, descritos em sentido horário, conforme Tabela abaixo:

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR (metros)	DEFINIÇÃO DO SEGMENTO	LIMITE COM:
INICIO P0	-1444,88	-575,17		Limite oeste, na ZCE, a 102m da Rod.dos Tropeiros,aprox.	
P0-01	-1421,22	-469,55	108,20	MABIU/ZCE	MARU
01-02	-1394,58	-425,27	51,90	ZOR 1	MARU
02-03	-776,72	6,16	987,30	Ribeirão Vermelho	MARU
03-04	-791,07	45,18	41,80	deflete à esquerda e atravessa APP e segue pelo afluente	
04-05	-1035,26	369,07	531,00	segue até o início do afluente	APP
05-06	-1031,70	426,13	57,20	até o limite da APP do afluente	APP
06-07	-1061,93	462,58	47,40	MABIU/ZCE	MARU
07-08	-1078,47	627,77	166,00	MABIU/ZCE	MARU
08-09	-977,01	685,22	116,60	ponto do limite direito da APP	MARU
09-10	-863,47	658,20	120,70	ponto do limite esquerdo da APP	MARU
10-11	-688,21	603,77	183,40	MABIU/ZCE	MARU
11-12	-261,62	655,96	429,80	atrapassa a APP de afluente	MARU
12-13	-207,28	800,07	163,90	segue ao longo da R.dasEstações	ZRE 9
13-14	-152,89	841,44	68,70	MABIU/ZCE	MARU
14-15	-56,48	845,91	96,50	até ponto da estrada//à APP	MARU
15-16	428,37	284,61	756,50	segue pela estr.munic.	APP do Rib.Vermelho
16-17	451,05	254,42	38,10	atrapassa APP até ZEU 2/ZCE	APP do Rib.Vermelho
17-18	704,45	84,52	470,70	segue pelo limite da APP	encontro c/ ZEU 2/MARU
18-19	679,61	-149,68	236,50	até pto.encontro ZEU 2 c/ ZIA	MARU
19-20	699,79	-236,26	90,20	atrapassa ZIA até ZUD	ZIA
20-21	667,65	-289,53	62,80	limite da ZUD com MARU	R.Maria R.F. Leme
21-22	647,98	-304,32	23,20	lateral de lote	R.Maria R. F. Leme
22-23	563,99	-261,47	94,60	fundos de lotes	MARU
23-24	570,82	-247,08	16,20	lateral de lote	R.Maria R. F. Leme
24-25	531,70	-222,51	46,20	até bifurcação Rod.Tropeiros	c/ R.Maria R. F. Leme
25-26	524,61	-227,98	9,70	atrapassa a Rodovia Tropeiros	
26-27	501,75	-246,46	29,60	lateral de lote na Rodovia	MARU
27-28	433,43	-170,98	101,50	fundos de lotes na Rodovia	MARU
28-29	377,12	-204,41	65,20	limite entre ZRE 7 e ZCE	MARU



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

29-30	306,00	-248,27	83,20	ZCE	MARU
30-31	234,19	-641,37	398,00	Limite entre ZCE, ZEU 1 e MARU	MARU
31-32	116,47	-776,29	178,80	ZEU 1	MARU
32-33	96,44	-1028,89	254,30	ZEU 1	MARU
33-34	14,72	-1040,42	82,00	ZEU 1	MARU
34-35	-98,47	-1056,24	115,00	ponto extremo sul da ZRE 6	MARU
35-36	-234,66	-825,73	268,80	chega ao limite ZRE 6 c/Ribeirão	Ribeirão Lavapés
36-37	-87,19	-539,51	372,90	chega ao PT.encontro c/afluente	Ribeirão Lavapés
37-38	-308,87	-429,62	267,40	sobe o afluente do Rib.Lavapés	
38-39	-445,57	-323,88	172,80	ZCE	MARU
39-40	-699,30	-312,85	253,50	até PT.encontro ZCE,ZDE e MARU	MARU
40-41	-713,30	-456,14	143,30	limite da ZDE e MARU	MARU
41-42	-794,65	-517,43	101,80	limite da ZDE e MARU	MARU
42-43	-907,38	-450,67	130,90	limite da ZDE e MARU	MARU
43-44	-1080,58	-574,82	214,70	limite da ZCE e MARU	MARU
44-45	-1239,57	-611,54	163,30	limite da ZCE e MARU	MARU
45-PO	-1444,88	-575,17	208,60	limite da ZCE e MARU	MARU

MABIU-MACROAREA DE BAIXO IMPACTO URBANO DESCRIÇÃO E LIMITES

ÁREA TERRITORIAL: 390.619m² **PERÍMETRO: 2.770ml**

O centro da ponte sobre o Ribeirão Lavapés, situada na Rua Comendador Sampaio, é o ponto de referência e origem de coordenadas X-Y (0,00/0,00). O perímetro que delimita a MABIU inicia-se no ponto 05 do polígono do Perímetro Urbano, de coordenadas X=-1031,70 Y=426,13 situado no limite da APP do afluente norte do Ribeirão Vermelho com a MARU. Tem seus limites definidos por pontos anotados em coordenadas métricas X,Y e distâncias métricas, descritos em sentido horário, na mesma sequência observada no Perímetro Urbano, conforme Tabela abaixo:

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR (metros)	DEFINIÇÃO DO SEGMENTO	LIMITE COM:
INICIO P0=06	-1031,70	426,13		Limite oeste, na ZCE, a 102m da Rod.dos Tropeiros,aprox.	
P0-01	-1061,93	462,58	47,40	MABIU/ZCE	MARU
01-02	-1078,47	627,77	166,00	MABIU/ZCE	MARU
02-03	-977,01	685,22	116,60	ponto do limite direito da APP	MARU
03-04	-863,47	658,20	120,70	ponto do limite esquerdo da APP	MARU
04-05	-688,21	603,77	183,40	MABIU/ZCE	MARU
05-06	-261,62	655,96	429,80	atravessa a APP de afluente	MARU
06-07	-282,00	410,93	254,50	segue pela R. das Estações/sul	ZRE 9
07-08	-329,11	352,26	74,90	deflete à direita e segue até o ponto de encontro do Ribeirão Vermelho com seu afluente a Nordeste.	
08-09	-776,72	6,16	746,50	segue pelo Ribeirão Vermelho até o ponto 03 do polígono do Perímetro Urbano	
09-10	-791,07	45,18	41,80	atravessa as APPs e segue até o ponto 04 do polígono do Perímetro Urbano	
10-P0	-1031,70	426,13	588,20	Segue subindo o curso do afluente até o limite da APP, coincidindo com o P0	



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

MAUC-MACROAREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA DESCRIÇÃO E LIMITES

ÁREA TERRITORIAL: 1.449.048m² PERÍMETRO: 8.003,00ml

O centro da ponte sobre o Ribeirão Lavapés, situada na Rua Comendador Sampaio, é o ponto de referência e origem de coordenadas X-Y (0,00/0,00). O perímetro que delimita a MAUC inicia-se no ponto P0 do polígono do Perímetro Urbano, de coordenadas X=-1444,88 Y=-575,17 situado no limite oeste, na ZCE, a 102m (cento e dois metros) da Rodovia dos Tropeiros, aproximadamente. Tem seus limites definidos por pontos anotados em coordenadas métricas X,Y e distâncias métricas, descritos em sentido horário, na mesma sequência observada no Perímetro Urbano, conforme Tabela abaixo:

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR (metros)	DEFINIÇÃO DO SEGMENTO	LIMITE COM:
INICIO P0	-1444,88	-575,17		Limite oeste, na ZCE, a 102m da Rod.dos Tropeiros,aprox.	
P0-01	-1421,22	-469,55	108,20	MABIU/ZCE	MARU
01-02	-1394,58	-425,27	51,90	ZOR 1 e APP	MARU
02-03	-329,11	352,26	1.733,80	segue pelo Ribeirão Vermelho até a bifurcação com seu afluente a nordeste., próximo à ZRE 9	
03-04	-282,00	410,93	74,90	deflete à esquerda e segue até a Rua das Estações.	
04-05	-261,62	655,96	254,50	segue pela R.das Estações até o ponto 12 do Perímetro Urbano	Limite da MARU com ZCE e ZRE 9
05-06	-207,28	800,07	163,90	segue ao longo da R.dasEstações defletindo à direita e finalizando na lateral do lote.	ZRE 9
06-07	-152,89	841,44	68,70	MABIU/ZCE	MARU
07-08	-56,48	845,91	96,50	até ponto da estrada//à APP	MARU
08-09	428,37	284,61	756,50	segue pela estr.munic.	APP do Rib.Vermelho
09-10	451,05	254,42	38,10	atravessa APP até ZEU 2/ZCE	APP do Rib.Vermelho
10-11	704,45	84,52	470,70	segue pelo limite da APP	encontro c/ ZEU 2/MARU
11-12	679,61	-149,68	236,50	até pto.encontro ZEU 2 c/ ZIA	MARU
12-13	699,79	-236,26	90,20	atravessa ZIA até ZUD	ZIA
13-14	667,65	-289,53	62,80	limite da ZUD com MARU	R.Maria R.F. Leme
14-15	647,98	-304,32	23,20	lateral de lote	R.Maria R. F. Leme
15-16	563,99	-261,47	94,60	fundos de lotes	MARU
16-17	570,82	-247,08	16,20	lateral de lote	R.Maria R. F. Leme
17-18	531,70	-222,51	46,20	até bifurcação Rod.Tropeiros	c/ R.Maria R. F. Leme
18-19	524,61	-227,98	9,70	atravessa a Rodovia Tropeiros	
19-20	501,75	-246,46	29,60	lateral de lote na Rodovia	MARU
20-21	433,43	-170,98	101,50	fundos de lotes na Rodovia	MARU



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

21-22	377,12	-204,41	65,20	limite entre ZRE 7 e ZCE	MARU
22-23	306,00	-248,27	83,20	ZCE	MARU
23-24	234,19	-641,37	398,00	Limite entre ZCE, ZEU 1 e MARU	MARU
24-25	116,47	-776,29	178,80	ZEU 1	MARU
25-26	96,44	-1028,89	254,30	ZEU 1	MARU
26-27	14,72	-1040,42	82,00	ZEU 1	MARU
27-28	-98,47	-1056,24	115,00	ponto extremo sul da ZRE 6	MARU
28-29	-234,66	-825,73	268,80	chega ao limite ZRE 6 c/Ribeirão	Ribeirão Lavapés
29-30	-87,19	-539,51	372,90	chega ao PT.encontro c/afluente	Ribeirão Lavapés
30-31	-308,87	-429,62	267,40	sobe o afluente do Rib.Lavapés	
31-32	-445,57	-323,88	172,80	ZCE	MARU
32-33	-699,30	-312,85	253,50	até PT.encontro ZCE,ZDE e MARU	MARU
33-34	-713,30	-456,14	143,30	limite da ZDE e MARU	MARU
34-35	-794,65	-517,43	101,80	limite da ZDE e MARU	MARU
35-36	-907,38	-450,67	130,90	limite da ZDE e MARU	MARU
36-37	-1080,58	-574,82	214,70	limite da ZCE e MARU	MARU
37-38	-1239,57	-611,54	163,30	limite da ZCE e MARU	MARU
38-39	-1444,88	-575,17	208,60	limite da ZCE e MARU	MARU

ZIHC : 69.948m² e Perímetro: 1.824m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-686,96	-131,54		Trav.Ver.Antonio Q.Filho esquina com Av.15 de Novembro	
P0-01	-691,61	-103,49	27,10	lote de esquina (lateral de lote)	ZRE 1
01-02	-499,15	-27,68	207,20	fundo de lote	ZRE 1
02-03	-535,35	89,28	122,40	fundo de lote	ZRE 1
03-04	-413,89	125,19	126,70	lundo de lote	ZRE 1 e ZOM 1
04-05	-380,59	34,89	96,20	fundo de lote	ZOM 1
05-06	-312,51	58,20	72,30	fundo de lote	ZOM 1
06-07	-295,72	55,01	17,20	atravessa via Trav.Orlando Cesar com R. Com.Sampaio	
07-08	-225,79	48,66	69,20	frente de lote	R.Com. Sampaio
08-09	-95,49	38,35	131,60	fundo de lote	ZOM 1
09-10	-89,58	38,23	6,00	atravessa via	R.Manoel J.Abreu
10-11	-78,76	37,17	10,90	lateral de lote	ZOM 1
11-12	-79,74	28,55	8,70	fundo de lote	ZOM 1
12-13	-62,70	25,64	17,40	fundo de lote	ZOM 1
13-14	-64,25	16,46	9,70	lateral de lote	ZOM 1
14-15	-77,51	18,22	13,30	frente de lote	R.Com.Sampaio
15-16	-78,98	12,30	6,30	atravessa via	R.Com. Sampaio
16-17	-91,30	-39,56	53,40	frente de lote	Trav.Vice-Pref. Antonio L.do Prado
17-18	-92,49	-45,59	6,30	atravessa via	R.Pedro F. Penha
18-19	-85,78	-46,60	6,90	frente de lote	R.Pedro F.Penha
19-20	-90,40	-75,43	29,10	lateral de lote	ZRE 5
20-21	-230,94	-70,30	140,90	fundo de lote	ZCE



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tef.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

21-22	-231,47	-60,29	10,50	lateral de lote	ZCE
22-23	-303,50	-73,33	73,00	fundo de lote	ZCE
23-24	-303,38	-84,14	9,70	lateral de lote	ZCE
24-25	-336,97	-88,94	34,30	fundo de lote	ZCE
25-26	-341,38	-59,61	30,00	lateral de lote	ZIN 1
26-27	-375,18	-54,48	37,30	frente para a R. Pedro Penha	ZIN 1
27-28	-406,99	-67,15	35,60	fundo de lote	ZIN 1
28-29	-408,56	-63,23	4,00	lateral de lote	ZIN 1
29-30	-435,43	-73,36	28,50	fundo de lote	ZIN 1
30-31	-426,61	-96,76	24,60	lateral de lote	ZIN 1
31-32	-445,21	-104,12	20,00	fundo de lote	ZIN 1
32-33	-450,47	-90,17	14,90	lateral de lote	ZIN 1
33-34	-461,85	-94,51	12,30	fundo de lote	ZIN 1
34-35	-469,20	-75,96	20,00	lateral de lote	ZIN 1
35-36	-492,07	-85,23	24,70	fundo de lote	ZIN 1
36-37	-486,64	-98,98	15,00	lateral de lote	ZIN 1
37-38	-511,88	-108,96	26,30	fundo de lote	ZIN 1
38-39	-516,69	-96,79	12,90	lateral de lote	ZIN 1
39-40	-548,22	-109,91	34,50	fundo de lote	ZIN 1
40-41	-557,00	-112,72	8,10	fundo de lote	ZIA
41-42	-554,20	-117,73	5,10	lateral de lote	ZIA
42-43	-567,23	-122,74	14,10	fundo de lote	ZIA
43-44	-570,23	-115,60	7,60	lateral de lote	ZIA
44-45	-652,36	-147,83	88,00	fundo de lote	ZIA
45-46	-659,56	-130,80	19,10	lateral de lote	ZIA
46-47	-661,88	-122,58	8,60	Atravessa a Av.15 de Novembro	
47-P0	-686,96	-131,54	26,70	Avenida 15 de Novembro	

ZRE 1: 29.600m² Perímetro: 1.100m

INTERVALO ENTRE PTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	-804,48	-245,02		Inicia na Av. 15 de Novembro a 35m do Beco da Usina (sentido Rodovia) e seguindo descrição em sentido horário	
P0-01	-824,82	-234,13	23,40	lateral de lote	ZCE
01-02	-807,20	-190,77	48,00	fundo de lote	ZCE
02-03	-790,73	-174,83	22,80	fundo de lote	ZCE
03-04	-806,45	-148,14	31,10	lateral de lote	ZCE
04-05	-768,05	-118,82	48,60	fundo de lote	ZCE
05-06	-763,16	-126,09	8,20	lateral de lote	ZCE
06-07	-726,14	-111,90	89,40	fundo de lote	ZCE
07-08	-740,98	-59,82	54,30	fundo de lote	ZCE
08-09	-722,35	-52,76	19,80	lateral de lote	ZCE
09-10	-732,35	-7,66	46,70	lateral de lote	ZCE
10-11	-707,50	4,16	27,60	fundo de lote	ZCE
11-12	-704,46	-5,97	10,60	lateral de lote	ZCE
12-13	-620,01	34,11	93,10	fundo de lote	ZCE e APP
13-14	-46,28	19,26	15,30	frente de lote	R. Domingos Silva
14-15	-599,90	26,87	17,70	fundo de lote	ZCE



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

15-16	604,22	41,73	15,40	lateral de lote	ZCE
16-17	-554,21	63,88	54,90	fundo e lateral de lote	ZCE
17-18	-559,93	80,46	17,20	frente de lote	R.João B. de Souza
18-P3ZIHC	-535,35	89,28	25,80	lateral de lote	APP
P3ZIHC-P2ZIHC				Linha divisória entre zonas	ZIHC
P2ZIHC-P1ZIHC				Linha divisória entre zonas	ZIHC
P1ZIHC-POZIHC				Linha divisória entre zonas	ZIHC
POZIHC-PO			168,00	Av. 15 de Novembro	

ZRE 2: 13.080m² Perímetro: 945m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-537,59	90,18		Inicia no ponto de encontro da APP, da ZIHC, da ZRE1 e da ZRE 2 e segue descrição em sentido horário.	
P0-01	-298,72	266,71	540,30	linha limite da APP do Ribeirão Vermelho	APP / ZRE 2
01-02	-319,18	263,61	20,70	lateral de lote	ZOM 1
02-03	-314,20	242,39	21,80	frente de lote	ZOM 1
03-04	-344,01	234,98	30,70	lateral de lote	ZOM 1
04-05	-340,67	221,25	14,10	fundo de lote	ZOM 1
05-06	-366,42	216,86	26,10	lateral de lote	ZOM 1
06-07	-361,53	164,23	53,10	lateral de lote	ZOM 1
07-08	-445,88	167,36	83,00	frente de lote	R.Teodorico Coutinho
08-09	-443,96	120,04	49,20	frente de lote	R.Teodorico Coutinho
09-PO	-535,91	89,00	106,00	lateral de lote	ZIHC

ZRE 3: 13.447m² (área líquida). ZIA (área interna): 4.421m²

Perímetros: total 861m (incluso ZIA); da ZRE 905m (2 partes)

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-298,70	266,60		Inicia em ponto de encontro da ZIHC, da APP e da ZRE 3 e segue a descrição em sentido horário	
P0-01	-13,43	60,61	417,00	fundo de lote (passa por ZIA longo de 120m)	APP
01-02	-53,99	68,26	41,70	fundo de lote	ZOM
02-03	-45,41	121,97	54,70	fundo de lote	ZOM
03-04	-67,59	127,07	22,80	lateral de lote	ZOM
04-05	-73,45	127,94	5,80	atravessa a R. Manoel J. Abreu	Via
05-06	-146,82	145,48	75,10	lateral de lote	ZOM 1
06-07	-160,75	149,74	15,90	ZIA	ZIA
07-08	-293,20	179,34	136,00	fundo de lote	ZOM 1
08-PO	-298,70	266,60	90,30	lateral de lote	ZOM 1

ZRE 4: 2.924m² Perímetro: 221m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

INICIO PO	-230,41	291,36	Inicia na divisa da ZRE 4 com a APP e a ZCE, seguindo pela via em sentido horário		
PO-01	-199,30	284,67	32,60	frente de lote (3 segmentos)	Estrada que inicia no final da R.São João
01-02	-193,02	285,17	6,80	atravessa via R.Alves Marques	Via
02-03	-162,10	287,43	32,30	frente de lote	Rua São João
03-04	-161,53	241,66	46,30	lateral de lote	ZOC 1
04-PO	-230,41	291,36	103,90	fundo de lote	APP(4 segmentos)

ZRE 5: 24.134m² Perímetro: 1.445m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-80,89	-22,50	Inicia na Travessa Vice-Prefeito Antonio L. do Prado a 21m, aproximadamente, da Rua Pedro F.Penna, seguindo em sentido horário.		
PO-01	-25,71	-28,49	55,00	fundo de lote	ZOM 1
01-02	-4,50	-93,58	70,20	fundo de lote	APP
02-03	-11,21	-320,59	255,45	fundo de lote	ZIA
03-04	-28,67	-486,92	193,15	fundo de lote(atravessa Trav.Cardoso de Mello)	APP
04-05	-54,56	-469,87	31,08	lateral de lote	ZIA
05-06	-68,04	-501,77	34,77	Rua	ZIA
06-07	-73,50	-506,27	7,30	atravessa a Rua	Rua
07-08	-96,21	-520,46	27,00	fundo de lote	APP
08-09	-108,35	-506,45	18,00	lateral de lote(atravessa via)	APP
09-10	-68,42	-472,75	51,30	frente de lote	Rua proposta
10-11	-81,25	-457,32	20,00	lateral de lote	ZIA
11-12	-73,21	-449,71	11,10	fundo de lote	ZIA
12-13	-56,61	-419,34	34,60	fundo e lote	ZIA
13-14	-39,38	-431,65	21,40	lateral de lote	ZIA
14-15	-25,78	-403,32	31,50	Rua	Rua
15-16	-38,89	-395,25	15,60	lateral de lote	ZIA
16-17	-33,64	-382,63	13,70	fundo de lote	ZIA
17-18	-31,08	-357,20	25,60	fundo de lote	ZIA
18-19	-30,74	-297,32	59,90	fundo de lote	ZCE
19-20	-57,11	-122,59	176,70	fundo de lote	ZCE
20-21	-55,75	-112,71	9,90	fundo de lote	ZCE
21-22	-58,82	-102,74	11,00	fundo de lote	ZCE
22-23	-71,72	-80,87	25,30	fundo de lote	ZCE
23-24(20 ZIHC)	-90,70	-77,40	19,20	fundo de lote	ZCE
24-25(19 ZIHC)	-85,30	-46,70	31,60	laterais de lotes	ZIHC
25-26	-84,55	-40,29	7,10	atravessa via R.Pedro F.Penna	
26-PO	-80,89	-22,50	19,00	frente de lote	Travessa Vice-Prefeito Antonio L. do Prado

ZRE 6: 77.220m² Perímetro: 2.502m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tef.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

INICIO PO	-98,19	-1056,52	Inicia no ponto extremo sul da zona, limite com a MARU, a 103,5m da Estrada Municipal do Macuco e segue em sentido horário		
P0-01	-221,35	-849,33	241,40	fundo de lote	MARU
01-02	-75,32	-546,00	370,90	fundo de lote	APP
02-03	-63,28	-538,98	14,20	LL:lateral de lote	APP
03-04	-58,08	-536,71	6,00	atravessa Rua	R.Manoel F.da Silva
04-05	-43,62	-532,65	15,20	LL:lateral de lote	APP
05-06	39,13	-227,00	370,00	fundos de lote/atravessa a Travessa Cardoso de Mello	APP
06-07	89,74	-235,87	51,00	LL:lateral de lote	ZIN 4
07-08	97,76	-238,00	8,00	atravessa Rua	Av.Pref.Benedicto Oliveira Ramos
08-09	131,03	-242,32	33,70	lateral de lote	ZIN 4
09-10	107,43	-258,07	29,70	fundo de lote em 2 segmentos	ZIA
10-11	95,84	-256,60	11,50	lateral de lote	ZIA
11-12	90,67	-291,97	36,60	Av.Pref.Benedicto O.Ramos	ZIA
12-13	105,17	-292,80	14,90	lateral de lote	ZIA
13-14	160,64	-298,50	79,90	lateral de lote em 5 segmentos	ZIA
14-15	151,87	-353,42	55,60	fundo de lote	ZCE
15-16	88,05	-308,69	87,30	laterais em 7 segmentos	ZIA
16-17	78,44	-375,59	44,70	Av.Pref.Benedicto O.Ramos	ZIA
17-18	147,38	-384,85	77,30	LL:3 segmentos de divisa	ZIA
18-19	146,16	-402,21	16,80	fundo de lote	ZCE
19-20	76,16	-395,13	70,50	lateral de lote	ZIN 5
20-21	14,57	-584,28	203,50	Av.Pref.Benedicto O. Ramos	ZIN 5
21-22	14,27	-1040,69	481,70	Avenida + Estr.Mun.doMacuco	ZEU 1
22-PO	-98,19	-1056,52	114,00	laterais de lote	MARU

ZRE 7: 14.100m² Perímetro: 824m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	235,96	-37,03		Inicia na Av.Siqueira Campos, limite com a ZOM 2 e com a ZIA, seguindo em sentido horário pela Av.Siqueira Campos	
P0-01	524,66	-228,17	358,00	frete de lote	Rodovia dos Tropeiros
01-02	502,05	-245,88	28,90	lateral de lote	MARU
02-03	433,24	-171,53	101,40	fundo de lote	MARU
03-04	377,76	-204,60	64,70	lateral de lote	MARU
04-05	355,40	-125,11	82,50	fundo de lote	ZCE
05-06	342,93	-104,58	23,60	fundo de lote	ZCE
06-07	307,24	-80,84	43,40	fundo de lote	ZCE
07-08	290,89	-78,69	17,20	fundo de lote	ZCE
08-09	287,45	-86,00	7,90	lateral de lote	ZCE
09-10	246,17	-80,84	41,70	fundo de lote	ZCE
10-11	248,75	-63,65	17,50	lateral de lote	ZCE
11-12	238,43	-63,22	10,20	fundo de lote	ZCE
12-PO	235,96	-37,03	28,30	lateral de lote	ZIA



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

ZRE 8: 30.442m² Perímetro: 1.300m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	308,24	57,77		Inicia na confluência da ZIN 2 com a ZCE, seguindo em sentido horário	
P0-01	356,02	58,89	48,30	fundo de lote	ZCE
01-02	363,78	66,71	11,00	fundo de lote	ZCE
02-03	350,51	83,85	21,50	lateral de lote	ZCE
03-04	382,53	115,38	45,30	fundo de lote	ZCE
04-05	398,76	106,47	18,90	lateral de lote	ZCE
05-06	418,07	132,40	31,50	fundo de lote	ZIA
06-07	460,77	177,88	62,70	fundo de lote	ZCE
07-08	454,37	192,73	16,30	fundo de lote	ZCE
08-09	477,47	207,06	27,10	lateral de lote	ZCE
09-10	496,67	166,22	43,70	frente de lote	Travessa final da R.do Resende
10-11	499,81	160,71	6,00	Rua	Atravessa R.Resende
11-12	558,98	179,98	62,50	frente de lote	Rua do Resende
12-13	549,14	132,64	47,50	lateral de lote	ZEU 2
13-14	531,29	133,00	17,80	fundo de lote	ZEU 2
14-15	527,64	148,30	16,00	lateral de lote	ZEU 2
15-16	491,21	133,77	38,90	fundo de lote	ZEU 2
16-17	413,68	39,30	122,70	fundo de lote	ZIA
17-18	467,73	-21,37	81,20	fundo de lote(2 segmentos)	ZIA
18-19	501,46	-123,15	66,50	fundo de lote(2 segmen.)	ZEU 2
19-20	480,59	-164,53	47,20	fundo e lateral de lote	ZIA
20-21	396,96	-91,91	110,40	frente de lote	Rod.Tropeiros
21-22	426,76	-51,81	51,40	lateral de lote	ZIN 3
22-23	354,38	8,30	94,10	fundo de lote	ZIN 3
23-24	308,11	-37,17	65,80	Rua do Resende	ZIN 3
24-25	302,92	-35,65	9,50	atravessa a Rua do Resende	
25-26	293,21	-33,28	10,50	frente de lote	Rod. dos Tropeiros
26-PO	308,24	57,77	91,90	fundo de lote	ZIN 2

ZRE 9: 47.684m² Perímetro: 1.145m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-230,72	781,07		Inicia na confluência da Rua das Estações com a Rua São Judas Tadeu, extremo norte,segundo em sentido horário.	
P0-01	-226,97	788,38	8,10	atravessa a Rua São Judas Tadeu	
01-02	-206,80	795,81	22,50	frente de lote	Travessa da R.São Judas Tadeu
02-03	-173,41	647,75	152,10	fundo de lote	ZCE
03-04	-62,00	422,22	266,50	frente de lote	via bifurcada da Trav. São Bartolomeu
04-05	-80,24	395,96	32,40	lateral de lote	ZCE



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

05-06	-91,38	398,63	10,60	frente de lote	Rua São Bartolomeu
06-07	-94,43	393,24	6,50	atravessa a Rua São Bartolomeu	
07-08	-137,92	324,33	81,20	lateral de lote	ZCE
08-09	-186,32	345,41	53,90	fundo de lote	ZOC 1
09-10	-271,58	411,66	122,00	via de ligação da R.São Tiago com R. das Estações - ZOC 1	
10-11	-266,25	425,26	14,50	atravessa a via de ligação	
11-12	-241,79	590,03	160,30	frente de lote	Rua das Estações
12-13	-238,00	595,67	6,10	atravessa a bifurcação das ruas das Estações e São Bartolomeu	ZRE 9
13-PO	-230,72	781,07	193,00	frente de lote	R. das Estações

ZRE 10: 2.929m² Perímetro: 287m

INTERVALO ENTRE PONTOS	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	21,42	338,39		Inicia na bifurcação da Rua São Bartolomeu e prossegue em sentido horário	
P0-01	39,12	355,16	25,00	lateral de lote	MARU
01-02	132,10	286,03	116,60	fundo de lote	MARU
02-03	116,91	265,40	25,00	lateral de lote	MARU
03-PO	21,42	338,39	120,30	frente de lote	R.São Bartolomeu

ZOM 1: 50.717m² Perímetro: 1.416m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-445,11	167,67			
Inicia na esquina da Rua Teodorico R. Coutinho com Rua Padre Antonio Pereira de Azevedo, segue pela Rua Teodorico R. Coutinho até o ponto 01 e continua em sentido horário					
P0-01	-361,72	163,76	83,30	fundo de lote	ZRE 2
01-02	-367,80	216,48	53,00	fundo de lote	ZRE 2
02-03	-340,04	220,75	28,20	lateral de lote	ZRE 2
03-04	-342,96	233,75	13,50	fundo de lote	ZRE 2
04-05	-311,85	242,78	32,00	lateral de lote	ZRE 2
05-06	-315,68	262,92	21,10	fundo de lote	Travessa da Rua Teodorico R. Coutinho
06-07	-298,81	266,56	17,50	fundo de lote	ZRE 2
07-08	-284,56	209,96	57,70	fundo de lote	ZRE 2
08-09	-293,94	179,57	32,50	lateral de lote	ZRE 2
09-10	-160,83	149,06	136,00	frente de lote	ZRE 2/atravessa a R.Alves Marques
10-11	-146,57	145,66	14,90	Rua	ZIA
11-12	-45,16	121,72	104,30	frente de lote	ZRE 2/atravessa a R Manoel J. Abreu
12-13	-53,17	67,85	54,40	lateral de lote	ZRE 2
13-14	-12,60	60,37	41,80	fundo de lote	ZRE 2
14-15	6,43	56,55	19,50	fundo de lote	APP
15-16	-19,10	8,02	60,20	lateral de lote	2 segmentos de retas - APP
16-17	-20,98	-1,11	10,10		atravessa a Rua.Com. Sampaio



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

17-18	-25,89	-28,14	28,40	lateral de lote	APP
18-19	-80,52	-23,06	54,80	fundo de lote	ZRE 5
19-20	-72,65	10,97	33,20	frente de lote	Trav.Vice-Pref.AntonioL.doPrado
20-21	-64,15	16,63	14,50	atravessa a R.Comendador Sampaio e deflete à direita prosseguindo por 7,00m	
21-22	-62,57	25,44	10,20	lateral de lote	ZIHC
22-23	-89,34	38,66	36,60	laterais de lotes em 3 segmentos limitando com ZIHC	
23-24	-95,39	38,89	6,00	atravessa a Rua Manoel J. Abreu	
24-25	-226,18	50,40	131,00	laterais de lotes	ZIHC
25-26	-232,18	51,54	6,70		atravessa a R.Alves Marques
26-27	-305,71	58,85	74,20	frente de lote	R.Comendador Sampaio
27-28	-312,10	57,76	7,40		atravessa a Trav.Orlando Cesar
28-29	-381,00	35,23	72,70	laterais de lotes	ZIHC
29-30	-403,62	97,61	66,20	laterais de lotes	
30-31	-405,53	103,69	6,50	atravessa a R. 13 de Maio	
31-32	-413,88	125,58	23,60	laterais de lotes	
32-33	-427,79	121,41	14,10	lateral de lote	
33-34	-434,22	119,85	6,80	atravessa a R. Padre Antonio Pereira de Azevedo	
34-PO	-445,11	167,67	49,80	frentes de lotes	ZRE 2

ZOM 2: 23.914m² Perímetro: 990m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	19,62	-0,06			
Inicia na Rua Comendador Sampaio, cruzamento com a APP do Ribeirão Vermelho até o ponto 01 e continua em sentido horário.					
P0-01	44,30	30,80	40,00	lateral de lote	APP
01-02	231,27	22,92	213,50	fundo de lote	4 segmentos de retas - ZIA
02-03	263,69	20,76	32,40	fundo de lote	ZCE
03-04	253,23	-29,17	50,70	lateral de lote	ZIN 2
04-05	252,43	-37,97	8,60	atravessa a Rua	Av.Siqueira Campos
05-06	238,08	-36,72	14,20	Av.Siqueira Campos	ZRE 7
06-07	217,90	-60,68	31,80	lateral de lote	ZIA
07-08	154,28	-57,40	63,70	fundo de lote	ZIA
08-09	145,10	-101,87	45,40	fundo de lote	ZIA
09-10	190,33	-96,23	48,00	lateral de lote	3 segmentos de retas - ZIA
10-11	181,27	-148,20	52,40	fundo de lote	ZCE
13-14	113,56	-136,79	69,50	lateral de lote	ZIN 4
14-15	131,56	-41,91	96,20	frente de lote	Av.Pref.Benedito de O.Ramos
15-16	123,28	-40,32	9,00	Rua	atravessa a R.Pref.Benedito de Oliveira Ramos
16-17	86,64	-36,78	35,90	lateral /fundo de lote	ZIN 4
17-18	79,15	-78,12	41,70	lateral de lote	ZIN 4
18-19	48,03	-73,00	32,00	fundo de lote	ZIN 4
19-20	46,84	-80,08	7,20	lateral de lote	ZIN 4



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

20-21	7,40	-41,86	66,30	lateral de lote	ZIA
21-22	14,10	-7,22	37,70	lateral de lote	APP
22-PO	19,62	-0,06	10,40	Rua	atravessa a R.Com. Sampaio

ZDE : 57.994m² Perímetro: 1.167m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-931,83	-362,22			
Inicia na Rodovia dos Tropeiros, limite com a ZCE					
P0-01	-702,58	-149,49	338,10	frente de lote	Rodovia dos Tropeiros
01-02	-564,93	-157,51	139,20	lateral de lote	2 segmentos de retas - ZIA
02-03	-560,75	-181,92	24,20	lateral de lote	ZIN 1
03-04	-698,47	-313,48	198,20	fundo de lote	2 segmentos de retas - ZCE
04-05	-711,65	-454,73	144,50	fundo de lote	MARU
05-06	-793,86	-518,00	102,30	fundo de lote	MARU
06-07	-907,23	-450,66	131,50	fundo de lote	MARU
07-08	-927,23	-381,04	72,70	lateral de lote	ZCE
08-09	-932,32	-362,42	18,90	lateral de lote	ZOR 3

ZIN 1: 14.000m² Perímetro: 678m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-548,22	-109,91			
Inicia no ponto de encontro da ZIHC com ZIA e ZIN 1 e continua em sentido horário. Corresponde ao ponto 40 do perímetro da ZIHC					
P0-01	-516,69	-96,79	35,00	fundo de lote	ZIHC
01-02	-511,88	-108,96	12,90	lateral de lote	ZIHC
02-03	-486,64	-98,98	26,30	fundo de lote	ZIHC
03-04	-492,07	-85,23	15,00	lateral de lote	ZIHC
04-05	-469,20	-75,96	24,70	fundo de lote	ZIHC
05-06	-461,85	-94,51	20,00	lateral de lote	ZIHC
06-07	-450,47	-90,17	12,30	fundo de lote	ZIHC
07-08	-445,21	-104,12	14,90	lateral de lote	ZIHC
08-09	-426,61	-96,76	20,00	fundo de lote	ZIHC
09-10	-435,43	-73,36	24,60	lateral de lote	ZIHC
10-11	-408,56	--63,23	28,50	fundo de lote	ZIHC
11-12	-406,99	-67,15	4,00	lateral de lote	ZIHC
12-13	-375,18	-54,48	35,60	lateral de lote	ZIHC
13-14	-341,38	-59,61	37,30		R. Pedro F. Penha
14-15	-336,97	-88,94	30,00	lateral de lote	ZIHC
15-16	-494,04	-189,35	186,30	fundo de lote	ZCE
16-17	-495,12	-188,14	15,10	fundo de lote	ZIA
17-18	-536,25	-168,82	33,70	fundo de lote	ZIA
18-19	-560,75	-181,92	26,30	fundo de lote	ZIA



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

19-20	-564,93	-157,51	24,20	lateral de lote	ZDE
20-21	-544,04	-154,53	21,50	frente de lote	ZIA
21-22	-539,15	-139,02	16,30	lateral de lote	ZIA
22-P0	-548,22	-109,91	30,50	lateral de lote	ZIA

ZIN 2 : 3.449m² Perímetro: 259m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	253,23	-29,17			

Inicia na Avenida Siqueira Campos limite com a ZOM 2.

P0-01	263,69	20,76	51,40	lateral de lote	ZOM 2
01-02	270,64	57,21	37,90	lateral de lote	ZCE
02-03	308,24	57,77	37,30	fundo de lote	ZCE
03-04	293,21	-33,28	91,90	lateral de lote	ZRE 8
04-P0'	-711,65	-454,73	144,50	frente de lote	Av. Siqueira Campos

ZIN 3 : 5.423m² Perímetro: 315m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	396,96	-91,91			

Inicia na Avenida Siqueira Campos limítrofe à ZRE 8, aproximadamente a 25m da Travessa Vereador Antonio Tomaz da Silva

P0-01	308,11	-37,17	104,10	frente de lote	Av. Siqueira Campos
01-02	354,38	8,30	65,80	frente de lote	Rua do Resende
02-03	426,76	-51,81	94,10	fundo de lote	ZRE 8
03-P0	396,96	-91,91	51,40	lateral de lote	ZRE 8

ZIN 4: 19.283m² Perímetro: 669m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	131,56	-41,91			

Inicia na Rua Prefeito Benedito de Oliveira Ramos a 10m, aproximadamente, da Avenida Siqueira Campos e segue a descrição em sentido horário

P0-01	113,56	-136,79	96,20	frerente de lote	Rua Pref.Benedicto de O.Ramos
01-02	181,27	-148,20	69,50	lateral de lote	ZOM 2
02-03	166,73	-246,28	98,80	fundo de lote	ZCE
03-04	131,03	-242,32	35,60	lateral de lote	ZIA
04-05	97,76	-238,00	33,70	lateral de lote	ZRE 6
05-06	89,74	-235,87	8,00	atravessa a R. Pref. Benedito Oliveira Ramos	
06-07	39,13	-227,00	51,00	lateral de lote	ZRE 6
07-08	38,37	-124,86	105,00	fundo de lote	APP do Ribeirão Vermelho
08-09	46,78	-80,06	45,00	fundo de lote	ZIA
09-10	47,83	-72,83	7,60	fundo de lote	ZOM 2
10-11	79,39	-77,04	31,60	fundo de lote	ZOM 2



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tef.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

11-12	87,28	-36,57	41,50	lateral de lote	ZOM 2
12-13	122,78	-40,25	35,80	frente de lote	ZOM 2
13-PO	131,56	-41,91	9,30	Atravessa a Rua Pref. Benedito Oliveira Ramos	

ZIN 5 : 18.737m² Perímetro: 746m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	76,16	-395,13			
PO-01	146,16	-402,21	70,50	lateral de lote	ZRE 6
01-02	140,42	-468,89	66,00	fundo de lote	ZCE
02-03	176,31	-472,22	38,20	lateral de lote	ZCE
03-04	69,65	-646,02	205,00	fundo de lote	ZCE
04-05	15,26	-582,73	82,50	lateral de lote	ZEU 1
05-PO	76,16	-395,13	202,30	frente de lote	R.Pref.Benedicto O. Ramos

ZOR 1: 10.327m² Perímetro: 638m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-1424,79	-475,17			
PO-01	-1398,11	-433,06	49,30	lateral de lote	MARU
01-02	-1265,22	-455,41	140,80	fundo de lote	APP
02-03	-1267,53	-462,38	11,70	lateral de lote	ZCE
03-04	-1260,55	-464,00	6,70	fundo de lote	ZCE
04-05	-1260,86	-473,20	9,40	lateral de lote	ZCE
05-06	-1246,24	-475,72	14,60	fundo de lote	ZCE
06-07	-1246,72	-456,43	18,90	lateral de lote	ZCE
07-08	-1214,82	-468,53	33,30	fundo de lote	ZCE
08-09	-1199,45	-461,04	17,10	fundo de lote	ZCE
09-10	-1199,84	-471,02	10,10	lateral de lote	ZCE
10-11	-1183,32	-467,18	16,00	fundo de lote	ZCE
11-12	-1185,83	-489,47	23,40	lateral de lote	APP
12-13	-1190,81	-496,36	9,00	atravessa a Rodovia dos Tropeiros -APP	
13-14	-1204,26	-498,67	13,40	frente de lote	Rodovia dos Tropeiros - ZCE
14-15	-1200,35	-517,96	20,00	lateral de lote	ZCE
15-16	-1258,44	-523,24	58,40	fundo de lote	ZCE
16-17	-1257,67	-503,66	20,00	lateral de lote	ZCE
17-18	-1257,28	-497,52	6,10	atravessa a Rodovia dos Tropeiros	
18-PO	-1424,79	-475,17	169,90	frente de lote	Rodovia dos Tropeiros

ZOR 2 : 394m² Perímetro: 84m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	-1148,69	-479,19			



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12.820-000

Inicia na Rodovia dos Tropeiros, limítrofe à APP na margem oposta à localização da ZOR 1

P0-01	-1144,12	-460,07	22,40	lateral de lote	APP
01-02	-1129,98	-455,15	18,00	fundo de lote	ZCE
02-03	-1121,15	-465,12	13,20	lateral de lote	ZCE
03-P0	-1148,69	-479,19	31,90	frente de lote	Rodovia dos Tropeiros

ZOR 3 : 1.265m² Perímetro: 169m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	-995,39	-380,40			

Inicia na Rodovia dos Tropeiros contígua à ZDE e sua descrição segue em sentido horário.

P0-01	-932,32	-362,42	65,50	frente de lote	Rodovia dos Tropeiros
01-02	-927,23	-381,04	19,50	lateral de lote	ZDE
02-03	-989,02	-399,02	64,60	fundo de lote	ZCE
03-P0	-995,39	-380,40	19,40	lateral de lote	ZCE

ZUD : 10.360m² Perímetro: 422m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	542,54	-220,09			

Inicia na Rodovia dos Tropeiros contígua à ZDE e sua descrição segue em sentido horário.

P0-01	555,65	-212,42	14,90	lateral de lote	ZIA
01-02	577,73	-199,96	25,60	lateral de lote	ZEU 2
02-03	601,40	-187,17	27,50	lateral de lote	ZIA
03-04	699,93	-236,08	110,70	fundo de lote	ZIA
04-05	668,69	-289,91	62,10	lateral de lote	MARU
05-06	662,50	-293,61	7,00	atravessa a Rua Maria do Rosário F. Leme	
06-07	648,42	-303,52	18,60	lateral de lote	MARU
07-08	563,97	-261,01	94,00	fundo de lote	MARU
08-09	571,33	-246,94	16,00	lateral de lote	MARU
09-10	538,70	-226,17	39,20	frente de lote	Rua Maria do Rosário F. Leme
10-P0	542,54	-220,09	7,40	atravessa a Rua Maria do Rosário F. Leme	

ZEU 1 : 62.894m² Perímetro: 1.247m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	14,27	-1040,69			

Inicia na Estrada Municipal do Macuco, limítrofe à ZIN 5, no extremo sul, prosseguindo o traçado em sentido horário

P0-01	15,26	-582,73	482,00	frente de lote	ZRE 6/Estrada Munic. do Macuco
01-02	69,65	-646,02	82,50	lateral de lote	ZIN 5
02-03	233,92	-641,01	165,00	lateral de lote	ZCE
03-04	116,22	-774,71	177,53	fundo de lote	MARU



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

04-05	95,40	-1028,50	255,40	fundo de lote	MARU
05-P0	14,27	-1040,69	82,00	lateral de lote	MARU

ZEU 2: 84.295m² Perímetro: 1.470m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	501,46	-123,15			
Inicia no ponto limítrofe com a ZRE 8 46m da Rodovia dos Tropeiros, seguindo a descrição em sentido horário.					
P0-01	493,00	-56,46	66,50	lateral de lote	ZRE 8
01-02	467,73	-21,37	43,70	fundo de lote	ZRE 8
02-03	490,91	132,84	165,80	lateral de lote	ZIA em 4 segmentos de retas
03-04	527,41	147,65	38,80	fundo de lote	ZRE 8
04-05	531,54	133,51	15,80	lateral de lote	ZRE 8
05-06	547,39	132,49	15,90	fundo de lote	ZRE 8
06-07	558,77	180,16	48,50	lateral de lote	ZRE 8
07-08	504,01	162,25	57,40	frente de lote	Rua do Resende
08-09	502,64	168,45	7,00	Via	atavessa a Rua do Resende
09-10	454,74	253,60	97,50	frente de lote	Estrada que sai da R.R. do Resende
10-11	705,04	85,39	407,50	fundo de lote	APP
11-12	678,96	-149,56	237,20	fundo de lote	MARU
12-13	577,81	-199,69	132,80	fundo de lote	ZIA
13-14	555,35	-212,86	25,30	fundo de lote	ZUD
14-P0	501,46	-123,15	120,70	fundo de lote	ZIA em 6 segmentos

ZOC 1: 23.961m² Perímetro: 1.126m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO P0	-271,92	411,78			
Inicia na bifurcação da Rua das Estações com travessa local, seguindo a descrição em sentido horário.					
P0-01	-186,10	346,29	121,70	frente de lote	Travessa da Rua das Estações
01-02	-137,85	325,08	52,40	fundo de lote	ZRE 9
02-03	-124,51	319,41	14,70	fundo de lote	ZCE
03-04	-58,53	307,38	67,30	fundo de lote	ZCE
04-05	51,56	248,25	125,00	fundo de lote	ZCE
05-06	72,74	217,99	37,70	frente de lote	Travessa da Rua São João
06-07	65,26	209,15	11,90	lateral de lote	ZCE-atavessa a Rua São João
07-08	50,54	202,70	16,30	lateral de lote	ZCE
08-09	19,61	188,03	34,30	lateral de lote	ZIA em 3 segmentos
09-10	21,38	134,04	57,40	fundo de lote	ZIA
10-11	24,13	110,52	23,30	fundo de lote	ZCE
11-12	24,84	101,79	8,80	fundo de lote	ZIA
12-13	7,54	100,01	17,40	lateral de lote	APP-atavessa a Rua São Pedro
13-14	-59,01	239,42	160,20	frente de lote	Rua São Pedro
14-15	-161,14	242,10	127,40	fundo de lote	APP
15-16	-157,18	253,72	12,70	lateral de lote	ZRE 4



Prefeitura Municipal de Areias

Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12820 000

16-17	-161,87	287,41	34,20	lateral de lote	ZRE 4
17-18	-190,67	287,75	28,00	frente de lote	R. São João
18-19	-281,75	410,45	169,80	frente de lote	Rua das Estações/atravessa a Rua Alves Marques
19-PO	-271,92	411,78	10,50		atravessa a Rua das Estações

ZOC 2: 4.483m² Perímetro: 302m

INTERVALO ENTRE PTOS.	X	Y	COMPR. (METROS)	DEFINIÇÃO DA LINHA	LIMITE COM:
INICIO PO	109,08	104,12			
Inicia em ponto limítrofe com a ZIA situada a oeste desta zona, seguindo a descrição em sentido horário.					
P0-01	158,68	134,56	61,00	fundo de lote	
01-02	179,33	120,51	31,10	fundo de lote	
02-03	209,78	130,30	32,50	frente de lote	
03-04	212,90	123,68	8,60		atravessa a Rua São Pedro
04-05	175,61	94,28	47,50	frente de lote	segue pela Rua São Pedro
05-06	166,92	64,68	32,50	lateral de lote	ZIA - 2 segmentos
06-07	109,24	74,89	60,50	fundo de lote	APP
07-08	109,08	104,12	29,50	lateral de lote	APP/atravessa a Rua São Pedro

