



DE
CAIEIRAS
ESTADO DE SÃO PAULO

RECEBIDO
EM

8 AGO 1978

LEI N.º **1192**
(05 DE JULHO DE 1978)

Dispõe sobre o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO do Município de Caieiras.

... FAÇO SABER que, a Câmara do Município de Caieiras aprovou, e eu, ENG. GINO DARTORA, na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ARTIGO 1º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) servirá de diretriz para todos os assuntos relacionados com a ordenação territorial do Município.

ARTIGO 2º - Para fins de aplicação do planejamento, fica o Município de Caieiras dividido em duas zonas de usos característicos exclusivos:

- a) - ZONA URBANA
- b) - ZONA RURAL

PARÁGRAFO ÚNICO - Os limites dessas zonas serão fixados por Decreto do Prefeito Municipal.

CAPÍTULO II

SISTEMA DE ZONEAMENTO

I - ZONA RURAL

ARTIGO 3º - A área compreendida entre o limite da Zona Urbana e as divisas do Município será denominada de ZONA RURAL.

ARTIGO 4º - A ZONA RURAL é caracterizada pelo uso do solo exclusivamente destinado a atividades agropecuárias, reflorestamento, sítios de recreio, recreação e indústrias, sendo ainda permitido os usos constantes do artigo 8º.

ARTIGO 5º - A fim de orientar os proprietários da zona rural, nas atividades específicas da zona, a Prefeitura manterá um serviço de assistência técnica que oportunamente será criado.

ARTIGO 6º - Os índices da área de construção e de ocupação dos lotes, serão $I_{ac} = 2$ e $I_o = 0,3$, salvo quando for na área de proteção dos mananciais, cujos índices serão os fixados pela EMPLASA.

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

C A I E I R A S
ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 2-

PARÁGRAFO ÚNICO - Os recuos das construções serão no mínimo de 5 metros das linhas limítrofes do lote.

ARTIGO 7º - Nos futuros loteamentos ou desmembramentos, a área mínima dos lotes deverá ser de 1.000 m². para sítios de recreio e indústrias.

§ 1º - Nos loteamentos para indústrias deverá ser reservada ao longo das divisas da gleba uma faixa de proteção com 20 metros de largura no mínimo, que poderá ser deduzida da porcentagem exigida para sistema de recreio.

§ 2º - A faixa de que trata o parágrafo anterior deverá ser reflorestada com árvores que atinjam no mínimo 5 metros de altura.

ARTIGO 8º - Além das atividades do artigo 4º, poderão ainda ser permitidos os seguintes usos:

- 1) - Atividades profissionais domiciliares
- 2) - Chácaras para sítios de recreio
- 3) - Clubes
- 4) - Cocheiras e estâbulos
- 5) - Depósitos de inflamáveis
- 6) - Depósitos de mercadorias
- 7) - Escolas e anexos
- 8) - Estabelecimentos de acondicionamento de bebidas ou leite
- 9) - Entrepósitos
- 10) - Garagens e serviços de transportes
- 11) - Habitações isoladas
- 12) - Hotéis e motéis
- 13) - Hospitais
- 14) - Indústrias nocivas ou perigosas
- 15) - Indústrias pesadas
- 16) - Instituições culturais e associações
- 17) - Instituições de assistência social
- 18) - Indústrias leves
- 19) - Edifícios públicos
- 20) - Lavanderias
- 21) - Manufaturas e indústrias ligeiras
- 22) - Oficinas de reparações de veículos a motor

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 3-

- 23) - Postos de abastecimento e serviços de veículos a motor
- 24) - Sanatórios
- 25) - Templos

ARTIGO 9º - Poderão ser permitidos loteamentos e arruamentos para fins residenciais cujas exigências técnicas serão as mesmas da Zona Residencial R2 - Setor predominantemente residencial.

ARTIGO 10 - Os arruamentos referidos no artigo anterior, além de preencherem os requisitos estipulados pelas repartições federais e estaduais, ficam sujeitos à regulamentação contida nos parágrafos deste artigo.

§ 1º - A Prefeitura indicará ao responsável pelo arruamento, as diretrizes que deverão ser obedecidas quanto ao sistema viário, recreio, uso institucional e uso do solo.

§ 2º - Para aprovação de loteamento residencial, a Prefeitura exigirá ainda a realização dos seguintes melhoramentos às expensas do responsável pelo loteamento, de acordo com as normas técnicas julgadas adequadas pelos poderes públicos municipais competentes:

- a) - pavimentação adequada das ruas
- b) - abastecimento de água potável a todos os lotes e a necessária rede distribuidora
- c) - iluminação domiciliar em todos os lotes e pública em 20% das ruas, pelo menos, determinada esta porcentagem sobre a extensão total das ruas projetadas
- d) - galeria de águas pluviais em ruas com menos de 0,5% ou mais de 7% de declividade.

II - ZONA URBANA

ARTIGO 11 - A zona urbana será fixada e modificada sempre que necessário por Decreto do Poder Executivo.

§ 1º - Nesta zona o uso do solo é destinado à habitação, ao comércio, à indústria, à recreação, ao reflorestamento; às atividades religiosas e à circulação.

§ 2º - Esta zona é dividida em 4 (quatro) setores:

- 1 - Setor estritamente residencial R1
- 2 - Setor predominantemente residencial R2

-segue-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

C A I E I R A S

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 4-

3 - Setor predominantemente industrial Ip

4 - Setor predominantemente comercial Cp

ARTIGO 12 - Para aprovação de projeto de loteamento e arruamento na zona urbana a Prefeitura exigirá o cumprimento do parágrafo 1º, do artigo 10 desta lei e, ainda uma declaração com firma reconhecida do proprietário da gleba a ser urbanizada se responsabilizando pela implantação de pelo menos 5 (cinco) dos seguintes equipamentos urbanos básicos:

Rede de água, rede de esgotos, rede de águas pluviais e respectivas galerias, guias e sarjetas, arborização, pavimentação, energia elétrica, telefone.

§ 1º - Como garantia pela execução dos 5 (cinco) equipamentos urbanos básicos, o interessado fará vinculação de 20% (vinte por cento) dos lotes ao Patrimônio Municipal, que os liberará, proporcionalmente, à medida em que forem sendo executados os 5 (cinco) equipamentos urbanos básicos.

§ 2º - Além da garantia de que trata o parágrafo anterior o interessado deverá apresentar um cronograma de execução dos equipamentos urbanos básicos propostos.

ARTIGO 13 - O não cumprimento do cronograma de que trata o § 2º do artigo 12, aplica-se o artigo 43 da lei nº 1129, de 16 de dezembro de 1977.

SETOR R1

ARTIGO 14 - O Setor R1 será fixado e modificado sempre que necessário por Decreto do Poder Executivo.

ARTIGO 15 - No Setor R1 só serão permitidas edificações destinadas a:

Habitacões isoladas
Templos
Escolas
Atividades profissionais domiciliares
Edifícios públicos administrativos
Clubes

-segue-



0344

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 5-

ARTIGO 16 - A edificação principal não poderá ocupar mais de 30% da área do lote e as dependências mais do que 10%.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso das dependências serem incorporadas à edificação principal, a área construída em projeção não poderá ocupar mais do que 45% da área do lote.

ARTIGO 17 - As edificações de um só pavimento térreo, a área total ocupada em projeção pela edificação (copo principal e dependências) poderá ser de 60% da área total, no máximo.

ARTIGO 18 - A altura máxima permitida das edificações será de dois pavimentos e meio, podendo as dependências ter, no máximo, dois pavimentos.

ARTIGO 19 - As edificações obedecerão aos seguintes recuos mínimos das divisas do lote:

- 1) - de frente: 6,00 metros.
- 2) - de fundos: $R-3+0,3$ (P-18), onde P é a profundidade do lote.
- 3) - laterais: as edificações ficarão recuadas das divisas laterais de tal maneira que a soma dos dois recuos seja de 4 metros no mínimo, ficando a edificação afastada 1,50 metros no mínimo de uma das divisas e 2,50 metros da outra.

ARTIGO 20 - Nos novos loteamentos que se fizerem em R1, cada lote não poderá ter área inferior a 360 m². e frente mínima de 12 metros.

SETOR R2

ARTIGO 21 - O Setor R2 será fixado e modificado sempre que necessário por Decreto do Poder Executivo.

ARTIGO 22 - Nos lotes situados em R2 são permitidos os seguintes usos:

Habitações
Apartamentos
Atividades profissionais domiciliares
Pensões e hotéis
Estabelecimentos comerciais

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 6-

Instituições de Assistência Social
Bancos e Caixas Econômicas
Instituições culturais ou associações
Escolas e anexos
Edifícios Públicos Administrativos
Templos
Ambulatórios e Clínicas
Clubes Esportivos e Recreativos

ARTIGO 23 - No Setor R2 a edificação principal não poderá ocupar mais de 50% da área total do lote e as dependências mais que 10%.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando as dependências forem incorporadas à edificação principal, a área total construída, em projeção, não poderá ocupar mais de 65% da área total do lote.

ARTIGO 24 - As edificações no Setor R2 terão no máximo seis pavimentos, sendo tolerado um corpo sobrelevado destinado somente à casa de máquinas e caixa d'água, desde que recuado 4 metros, no mínimo, do plano da fachada principal da edificação e 1,50 metros, no mínimo, das outras linhas perimetrais do edifício.

PARÁGRAFO ÚNICO - As dependências não poderão ter mais do que dois pavimentos.

ARTIGO 25 - As edificações em R2 obedecerão os seguintes recuos mínimos, em relação às divisas do lote:

- a) - de frente: 11 metros a partir do eixo da rua, nos novos loteamentos. Nos loteamentos já existentes, o recuo mínimo poderá ser de 3,00 metros.
- b) - de fundo: $R = a + 0,3 (P - 18)$ onde P é a profundidade do lote.
- c) - lateral: 2 metros de uma das divisas laterais.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em casos de lotes adquiridos anteriormente a esta Lei, com largura inferior a 8 metros, desde que tal fato seja comprovado por título de propriedade anterior a esta Lei, fica dispensado o recuo lateral.

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 7-

ARTIGO 26 - Nos novos loteamentos que se fizerem em R2, cada lote não poderá ter área inferior a 250 m². e frente inferior a 10 metros.

ARTIGO 27 - Nos loteamentos ou desmembramentos para casas populares, os lotes poderão ser subdivididos, desde que as casas sejam geminadas e os lotes com o mínimo de 5 metros de frente, ficando dispensado o recuo lateral.

ZONA INDUSTRIAL

ARTIGO 28 - A ZONA INDUSTRIAL será fixada e modificada sempre que necessário por Decreto do Poder Executivo.

ARTIGO 29 - São permitidos os seguintes usos nos lotes situados na Zona Industrial:

- Indústria ligeira ou manufatura
- Indústria leve
- Indústria pesada
- Ambulatórios e Clínicas
- Chácaras
- Lavanderias, inclusive tinturarias
- Estabelecimentos de acondicionamento de bebidas
- Depósitos de mercadorias
- Garagens e serviços de transportes
- Postos de abastecimento de veículos a motor
- Oficinas de veículos a motor
- Edifícios públicos administrativos
- Escolas e anexos
- Reflorestamento

PARÁGRAFO ÚNICO - Somente serão permitidas habitações quando destinadas exclusivamente ao Guarda ou Zelador da indústria onde estiverem localizadas.

ARTIGO 30 - Nos loteamentos residenciais aprovados, dentro desta Zona, bem como os que vierem a sê-los, dentro do prazo de um ano, a partir da vigência desta lei, serão permitidos os usos, recuos e alturas da Zona Residencial R2.

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 8-

ARTIGO 31 - Nos loteamentos industriais na zona urbana se aplica além de outras exigências, a do § 1º do artigo 7º, desta lei.

ARTIGO 32 - As edificações obedecerão aos seguintes recuos com relação às linhas perimétricas dos lotes.

- a) - de fundo - 5 metros
- b) - laterais - 2 metros de cada uma, no mínimo
- c) - de frente - 5 metros, no mínimo, do alinhamento da via pública, salvo os de frente para a Estrada de Rodagem Estadual que deverão obedecer às exigências do DER.

ARTIGO 33 - As edificações poderão ter, no máximo, 4 (quatro) pavimentos.

ARTIGO 34 - Nos novos loteamentos ou subdivisões de terrenos em lotes, decorrido um ano da promulgação desta lei, terão eles área mínima de 600 m². e frente não inferior a 15 metros, e as ruas largura mínima de 18 metros.

ZONA COMERCIAL

ARTIGO 35 - A ZONA COMERCIAL será fixada e modificada sempre que necessário por Decreto do Poder Executivo.

ARTIGO 36 - Na Zona Comercial são admitidos os seguintes usos:

Habitações
Atividades profissionais domiciliares
Templos
Instituições culturais ou associações
Casas de diversões
Comércio
Lavanderias
Manufaturas e escritórios
Apartamentos
Pensões
Hotéis
Ambulatórios e Clínicas
Escolas e anexos
Edifícios públicos

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 9-

Clubes**Instituições de Assistência Social****Estabelecimentos de acondicionamento de bebidas ou leite**

ARTIGO 37 - Na Zona Comercial a área de projeção das edificações, incluindo as dependências, não poderá ocupar mais de 80% da área total do lote.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso das dependências não serem incorporadas à edificação principal, poderão estas ocupar, no máximo, 10% da área do lote.

ARTIGO 38 - As edificações na Zona Comercial terão no máximo 10 pavimentos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será permitido um corpo sobrelevado, destinado à casa de máquinas e caixa d'água, desde que recuado do plano da fachada principal pelo menos 4 metros e 2 metros das outras linhas perimetrais da construção.

ARTIGO 39 - O índice máximo de aproveitamento da Zona Comercial é 6 (seis), em relação a área do lote.

ARTIGO 40 - Na Zona Comercial os recuos de frente são de 7 metros a partir do eixo da rua.

PARÁGRAFO ÚNICO - Somente em casos especiais, quando estes se fizerem necessários a fim de dar solução a problemas de ordem técnica e urbanística, serão exigidos pela Prefeitura recuos de frente, de toda a edificação ou apenas do 1º pavimento para formação de galerias.

ARTIGO 41 - No caso de parcelamentos de terrenos em lotes, na Zona Comercial, estes terão frente mínima de 8 metros.

PLANO DE OBRAS PÚBLICAS

ARTIGO 42 - A Prefeitura executará, dentro das possibilidades orçamentárias, as seguintes obras públicas:

- 1 - Cinema e Salão Social no centro da cidade
- 2 - Praças e jardins públicos nas vilas
- 3 - Creches nas vilas
- 4 - Pré-Escolas nas vilas


-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

C A I E I R A S

ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 10-

- 5 - Jardim público atrás do cemitério das Saudades
- 6 - Estátua no Morro do Cabelo Branco com teleférico
- 7 - Paço Municipal
- 8 - Faculdade de Engenharia
- 9 - Centros de Lazer nas vilas com pelo menos 3 modalidades de esportes
- 10 - Bosque e balneário no sítio de D. Carlota no Serpa
- 11 - Passarela para pedestres ligando o Serpa a Cresciuna
- 12 - Escadas nas vielas com declividade maior que 10%
- 13 - Iluminação de todas as vias públicas
- 14 - Pavimentação de todas as vias públicas
- 15 - Parques infantis nas vilas
- 16 - Ligação da Av. Vereador Luiz Gonzaga Dãrtora ao Cemitério do Morro Grande
- 17 - Acesso a Perus paralelo a Estrada de Ferro
- 18 - Acesso a Perus pela Primícia via Vila Rosina
- 19 - Marginais do Rio Juqueri da ponte da Estrada de Rodagem até a divisa de Franco da Rocha
- 20 - Acesso a Via Anhanguera entre os kms. 37 e 40
- 21 - Perimetral da Vila Rosina até o Viaduto
- 22 - Transformação da Estrada Velha de Campinas em avenida com duas pistas.

ARTIGO 43 - A Prefeitura poderá executar outras obras públicas em convênio com outras entidades.

ARTIGO 44 - Todas as áreas necessárias à abertura de Parques, Centros de Lazer, Avenidas, Jardins e demais logradouros, são consideradas de utilidade pública e serão desapropriadas pelo Executivo, amigável ou judicialmente:

1) - Quando houver pedido de aprovação de projetos de construção ou reformas de edifícios, loteamentos e arruamentos, pela sua posição, colidam com as diretrizes estabelecidas na presente lei.

2) - Quando houver interesse da Prefeitura em proceder a desapropriação.

-segue-

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

C A I E I R A S

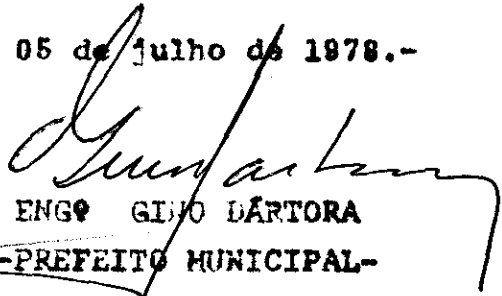
ESTADO DE SÃO PAULO

-fls. 11-

ARTIGO 45 - Anualmente, a Lei Orçamentária conáignará dotações para atender o disposto nesta lei.

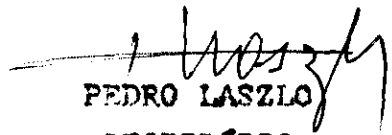
ARTIGO 46 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, permanecendo em vigor a Lei nº 1079, de 19 de maio de 1977 no que couber e revogada a Lei nº 776, de 06 de julho de 1972 e as disposições em contrário.

...Prefeitura Municipal de Caieiras, em 05 de julho de 1978.-


ENGº GÊO D'ÁRTORA

-PREFEITO MUNICIPAL-

Publicada na Secretaria da Prefeitura nesta mesma data, sendo uma cópia arquivada no Cartório do Registro Civil de Caieiras.


PEDRO LASZLO

-SECRETÁRIO-