

LEI COMPLEMENTAR Nº 26, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2.007

DISPÕE SOBRE USO DO SOLO URBANO DE BIRIGÜI.

Projeto de Lei Complementar nº 7/07, de autoria do Prefeito Municipal

Eu, **WILSON CARLOS RODRIGUES BORINI**,
Prefeito Municipal de Birigüi, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me
são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu
sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º - O uso do solo urbano do Município de Birigüi
deve obedecer as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e as normas e condições
contidas nesta Lei.

ART. 2º - As definições dos termos técnicos utilizados
nesta Lei, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes no *Anexo I*.

TÍTULO II DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

ART. 3º - Nos termos do Plano Diretor, o território do
Município é dividido administrativamente em duas Macrozonas complementares:

- I - Macrozona de Qualificação Urbana;
- II - Macrozona de Desenvolvimento Sustentado.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DA MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

ART. 4º - A Macrozona de Qualificação Urbana, definida
no Plano Diretor, é a parte do território destinada às ocupações urbanas, é constituída
pela área urbana, delimitada pelo perímetro urbano, e pelas áreas de expansão urbana e
se divide em cinco zonas específicas:

- I- Zona Central – Z1;
- II- Zona de Uso Misto e Ocupação Induzida – Z2;
- III- Zona de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Preferencial – Z3;
- IV- Zona de Uso Misto e Expansão – Z4;
- V- Zona Industrial – Z5.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os perímetros de cada uma das zonas estão descritos no *Anexo II* e representadas no *Anexo III*.

ART. 5º - São objetivos para a Zona Central - Z1:

- I- garantir a diversidade de usos, equacionando os conflitos de vizinhança;
- II- respeitar os usos consolidados;
- III- assegurar as condições propícias para o exercício das atividades comerciais e de serviços;
- IV- dotar os logradouros de mobiliários urbanos e equipamentos de segurança;
- V- permitir a flexibilização do horário de funcionamento dos estabelecimentos incluídos em seu perímetro;
- VI- restringir o estabelecimento ou manutenção de atividades que ponham em risco a segurança local;
- VII- induzir o adensamento populacional;
- VIII- induzir a ocupação de lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- IX- preservar o patrimônio histórico e arquitetônico urbano.

ART. 6º - São objetivos para a Zona de Uso Misto e Ocupação Induzida - Z2:

- I- garantir a diversidade de usos, equacionando os conflitos de vizinhança;
- II- respeitar os usos consolidados;
- III- permitir a flexibilização do horário de funcionamento dos estabelecimentos incluídos em seu perímetro;
- IV- restringir o estabelecimento ou manutenção de atividades que ponham em risco a segurança local;
- V- incrementar o adensamento populacional;
- VI- induzir a ocupação de lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VII- controlar a natureza da ocupação dos corredores comerciais, por se tratar de zona de transição;

VIII -preservar o patrimônio histórico e arquitetônico urbano.

ART. 7º - São objetivos para a Zona de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Preferencial - Z3:

- I- garantir a diversidade de usos, equacionando os conflitos de vizinhança;
- II- respeitar os usos consolidados;
- III- privilegiar a ocupação residencial, permitindo outros tipos de ocupações apenas quando garantidas as condições de coexistência pacífica e segura;
- IV- limitar o horário de funcionamento das atividades geradoras de incômodos e ruídos;
- V- restringir o estabelecimento ou manutenção de atividades que ponham em risco a segurança local.

PARÁGRAFO ÚNICO – Às vias públicas de trânsito rápido e intenso já existentes e as que forem abertas após a publicação desta Lei, aplicam-se os usos, restrições e objetivos das Zonas de Uso Misto e Induzido – Z2, e de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Preferencial – Z3.

ART. 8º - São objetivos para a Zona de Uso Misto e Expansão - Z4:

- I- permitir a coexistência de diferentes modalidades de ocupação;
- II- vedar a instalação e funcionamento de atividades que prejudiquem a característica de equilíbrio do uso misto;
- III- propiciar a integração de modalidades complementares, embora de diferentes naturezas;
- IV- restringir o estabelecimento ou manutenção de atividades que ponham em risco a segurança local;
- V- promover a ocupação de vazios urbanos equacionando as deficiências de acesso e de infra-estrutura;
- VI- controlar a formação de novas áreas de expansão urbana além da Rodovia Marechal Rondon, no sentido sul e sudeste;
- VII- proteger a bacia do Ribeirão dos Baixotes e de seus afluentes, principalmente junto à área de captação de água pela SAEB;
- VIII- promover a implantação de faixas de proteção ambiental composta de parques lineares e pelas matas ciliares ao longo dos cursos d'água.

ART. 9º - São objetivos para a Zona Industrial - Z5:

- I- requalificar e especializar a infra-estrutura no sentido de integrar cadeias produtivas;
- II- orientar os investimentos para estimular o desenvolvimento da atividade industrial de forma harmônica com outras atividades exercidas no município;
- III- integrar e articular as vias com o sistema viário do Município;
- IV- minimizar os impactos de vizinhança derivados da atividade industrial.

TÍTULO III DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO

ART. 10 - Ficam estabelecidos para efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos a serem desenvolvidos na Macrozona de Qualificação Urbana:

- I- uso habitacional: é aquele destinado à moradia;
- II- uso não habitacional: é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços e institucionais;
- III- uso misto: é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a alguns deles.

ART. 11 - Em toda a Macrozona de Qualificação Urbana do Município de Birigüi é permitido o uso misto, desde que atendidas as condições e restrições às atividades geradoras de incômodos, expressas para cada Zona definida nesta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficam excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré-estabelecido não tenha sido alterado.

CAPÍTULO II DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

ART. 12 - Os usos não habitacionais ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

- I- não incômodas: atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei;

II- incômodas: atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, devendo atender aos requisitos de localização do zoneamento, podendo demandar a implementação de medidas mitigadoras.

ART. 13 - Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, as atividades incômodas são classificadas em categorias de uso de acordo com seu potencial de gerar incômodo à vizinhança e segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Cabe à Prefeitura Municipal de Birigüi estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de atividades às categorias estabelecidas neste artigo para efeito de licenciamento, tendo por referência os parâmetros de incomodidade constantes no *Anexo V* e com base nos seguintes efeitos:

I- poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, veículos de propaganda, utensílios ruidosos, acessórios de autos, aparelhos sonoros ou similares, estabelecimentos comerciais e industriais, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;

II- poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III- poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV- poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V- vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível para além dos limites da propriedade;

VI- periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII- geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII- geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

ART. 14 - As atividades industriais se enquadram nas categorias “Ind 1 – Indústria Não Incômoda” e “Ind 2 – Indústria Incômoda”, tendo por referência a CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas do IBGE, o

Decreto Estadual 47.397 de 04 de Dezembro de 2.002 e com base nas seguintes características:

I- condição especial de ocupação no lote, especificidade de localização, de geração de tráfego, de exigência de serviços urbanos, de níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental;

II- utilização de combustíveis sólidos ou líquidos em quantidade que ofereça risco à segurança dos usuários do local e suas imediações;

III- produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;

IV- emissão de material particulado, odores, gases e efluentes líquidos em quantidade não desprezível.

§ 1º - As atividades industriais que apresentarem uma ou mais características relacionadas no caput, são classificadas como “Ind 2 - Indústria Incômoda”.

§ 2º - Poderão ser criadas novas Zonas Industriais na Macrozona de Qualificação Urbana, inclusive com parâmetros de uso e ocupação específicos, mediante parecer do COMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 3º - Cabe ao COMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento, examinar e emitir pareceres sobre a localização das atividades industriais dentro dos distritos industriais, visando o controle e a organização das cadeias produtivas.

ART. 15 - O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas deve atender os requisitos de localização constantes no *Anexo II*, no *Anexo III* e no *Anexo IV* e está sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no *Anexo VI* desta Lei, será analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, deve obter aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.

§ 1º - As atividades já licenciadas e comprovadamente em funcionamento até a data da aprovação desta lei, serão mantidas mesmo que em desacordo com os parâmetros de incomodidade definidos nesta lei.

§ 2º - As atividades Incômodas já licenciadas sem a observância das medidas mitigadoras e que gerem reclamações por parte da vizinhança terão que se submeter a uma nova avaliação e adequação às medidas constantes no *Anexo VI* para regularização da atividade após parecer formal do COMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 3º - Uma atividade pode ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 4º - O imóvel utilizado para mais de uma atividade deve atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

§ 5º - A delimitação e classificação das futuras zonas localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Sustentado seguirão ao disposto nos decretos de aprovação dos futuros empreendimentos, mediante parecer formal do COMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 6º - As Áreas de Especiais Interesses, instituídas por lei específica, poderão definir parâmetros diferenciados de uso do solo, mediante parecer formal do COMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 7º - O enquadramento de usos nas categorias e suas adequações ao zoneamento não suspende a obrigatoriedade de atendimento a qualquer outra norma legal.

TÍTULO IV DOS REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 16 - São instrumentos para autorizar o uso do solo no município:

- I- Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano;
- II- Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO II DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA USO DO SOLO URBANO

ART. 17 - A Administração Pública Municipal, através do órgão competente, fornecerá a Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano, mediante o cumprimento do seguinte procedimento:

I- o interessado deverá preencher a Ficha de Informação para Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano, nos termos do *Anexo VII*;

II- a Administração Pública Municipal, através da Secretaria de Obras, com base nos dados fornecidos pelo interessado, informará ao interessado a zona onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade em que se enquadra a atividade pretendida e eventuais medidas mitigadoras;

III- a Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano será expedida no prazo máximo de 30 dias, contados da data de protocolo do pedido.

CAPÍTULO III DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

ART. 18 - A instalação, o funcionamento ou mudança de qualquer atividade deverá ser submetido à prévia autorização através de alvará de funcionamento expedido pelo Município através da Secretaria de Finanças.

ART. 19 - O alvará de funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente será concedido se observadas as normas estabelecidas nesta Lei.

ART. 20 - A autorização para a instalação, funcionamento e mudança de atividades deve levar em consideração as exigências determinadas pela Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano expedida.

ART. 21 - Os alvarás de funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser excessivamente incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema urbano.

TÍTULO V DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES

ART. 22 - São consideradas infrações às normas de uso do solo:

I- instalação das atividades sem as exigências de medidas mitigadoras estabelecidas nesta Lei;

II- instalação da atividade em zona de uso não permitida;

III- instalação de atividade sem autorização de funcionamento;

IV- instalação ou mudança de atividade sem a solicitação da Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano.

V- rompimento do lacre sem autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 1º - A infração referida no inciso I do caput implica em:

- I- regularização da atividade no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data da notificação;
- II- pagamento de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), após o vencimento do prazo para regularização da atividade;
- III- interdição e lacre do estabelecimento após 10 (dez) dias de incidência da multa.

§ 2º - A infração referida no inciso II do caput implica em:

- I- regularização da atividade no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data da notificação;
- II- pagamento de multa diária no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), após o vencimento do prazo para regularização da atividade;
- III- interdição e lacre do estabelecimento após 10 (dez) dias de incidência da multa.

§ 3º - A infração referida no inciso III do caput implica em:

- I- regularização da atividade no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da data da notificação;
- II- interdição e lacre do estabelecimento após o vencimento do prazo para regularização da atividade.

§ 4º - A infração referida no inciso IV do caput implica em:

- I- regularização da atividade no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data da notificação;
- II- pagamento de multa diária no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), após o vencimento do prazo para regularização da atividade;
- III- interdição e lacre do estabelecimento após 10 (dez) dias de incidência da multa.

§ 5º - A infração referida no inciso V do caput implica em:

- I- pagamento de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);
- II- interdição e lacre imediatos do estabelecimento.

§ 6º - As infrações referidas nos incisos I, II e IV do caput implicam, no caso de atividade poluente, assim considerada pela lei ambiental, na apreensão ou interdição da fonte poluidora, cumulativamente com a aplicação da multa.

§ 7º - Para as atividades em que haja perigo iminente, será aplicada multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a interdição se dar de imediato, ficando o proprietário responsável pela regularização da atividade e pela extinção do perigo e, no caso de persistência ou reincidência, deverá ser efetuada a apreensão dos produtos ou materiais.

§ 8º - Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, meio ambiente ou patrimônio, demonstradas no auto de infração respectivo.

§ 9º - Para atividades temporárias, será aplicada multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), podendo a interdição e o lacre se dar de imediato, cumulativamente com a aplicação da multa e, no caso de reincidência, poderá ser efetuada a apreensão dos produtos ou materiais.

§ 10 - A reabertura do estabelecimento somente será autorizada após a revisão do processo para instalação da atividade.

§ 11 - Os valores das multas serão corrigidos anualmente, através de decreto do Poder Executivo Municipal, com base nos índices inflacionários.

ART. 23 - A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo, com auxílio da sociedade civil, através de denúncia, sem prejuízo de representação de irregularidades ao Poder Judiciário.

§ 1º - A fiscalização das normas de edificações e de localização de usos será efetuada pela Secretaria de Obras da Prefeitura.

§ 2º - A fiscalização das normas de funcionamento de atividades será efetuada pela Secretaria de Finanças da Prefeitura.

ART. 24 - Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Público pelos danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, sendo a responsabilidade objetiva nestes casos.

ART. 25 - É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de ampla defesa e contraditório.

TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ART. 26 - São partes integrantes desta Lei:

- I- Anexo I - Glossário;
- II- Anexo II - Descrição dos Perímetros das Zonas;
- III- Anexo III - Mapa do Zoneamento Urbano;

IV- Anexo IV - Quadro de Análise para Implantação de Atividades Incômodas nas Zonas Urbanas;
V- Anexo V - Classificação dos Usos e Atividades Incômodas por Categorias de Uso;
VI- Anexo VI - Diretrizes de Medidas Mitigadoras;
VII- Anexo VII - Ficha de Informação para Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano.

ART. 27 - O enquadramento das atividades às normas e condições expressas nesta Lei não suspende a obrigatoriedade de atendimento às normas e condições expressas no Código de Posturas ou a qualquer outra norma legal.

ART. 28 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Birigüi, aos treze de dezembro de dois mil e sete.

WILSON CARLOS RODRIGUES BORINI
Prefeito Municipal

MARCELO PARIZATI
Secretário de Finanças

ARQTO. MILTON LOT JUNIOR
Secretário de Obras e Serviços Públicos

ANTONIO LIRANÇO
Secretário de Indústria, Comércio e Agronegócios

DR. GLAUCO PERUZZO GONÇALVES
Secretário de Negócios Jurídicos

Publicada na Secretaria de Expediente e Comunicações Administrativas da Prefeitura Municipal de Birigüi, na data supra, por afixação no local de costume.

EURICO POMPEU SOBRINHO
Secretário de Expediente e Comunicações Administrativas

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO DA MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

TÍTULO III – DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO

CAPÍTULO II - DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

TÍTULO IV - DOS REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA USO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO III - DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

TÍTULO V - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES

TÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

.....

- **Anexo I** - Glossário
- **Anexo II** - Descrição dos Perímetros das Zonas
- **Anexo III** - Mapa do Zoneamento Urbano
- **Anexo IV** - Quadro de Análise para Implantação de Atividades Incômodas nas Zonas Urbanas
- **Anexo V** - Classificação dos Usos e Atividades Incômodas por Categorias de Uso
- **Anexo VI** - Diretrizes de Medidas Mitigadoras
- **Anexo VII** - Ficha de Informação para Certidão de Diretrizes para Uso do Solo Urbano

ASSUNTO:- Encaminha PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR.

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, com fundamento na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor Participativo, o Projeto de Lei Complementar, que “Dispõe sobre o Uso do Solo Urbano do Município de Birigüi”.

Veicula-se por meio do aludido Projeto de Lei o indispensável aprovo Legislativo no sentido de cumprir a política de desenvolvimento urbano consubstanciada nos artigos 30 e 182 da Constituição Federal e no artigo 28, inciso VII da Constituição Estadual, bem como no Estatuto da Cidade, objetivando ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade para garantir o bem estar de seus habitantes e de viabilizar o desenvolvimento sustentável da cidade.

O Projeto de Lei Complementar de Uso do Solo Urbano de Birigüi promove o ordenamento físico e ambiental, mediante o planejamento e o controle municipal, dividindo a cidade em zonas que orientam e definem lugar para todas as atividades dentro de um perspectiva global de desenvolvimento, adequando as atividades e equilibrando o inerente incômodo gerado com o necessário desenvolvimento da cidade.

Apesar de introduzir maior controle sobre as atividades geradoras de incômodos, o presente Projeto de Lei busca a relação harmoniosa das

atividades humanas, reduzindo os conflitos de uso de solo através de um modelo flexível baseado na adequação das atividades.

Desta forma, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, estamos certo de que a presente proposição merecerá a melhor acolhida por parte desse Legislativo.

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos seus Pares os protestos de elevada estima e mui distinto apreço.

Atenciosamente,

WILSON CARLOS RODRIGUES BORINI
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
ELIAS ANTONIO NETO
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de
BIRIGÜI