

Lei Complementar nº 001 ,de 15 de março de 2018.

Projeto de Lei Compl. nº 001/2018

Autógrafo nº 3.385/2018

Iniciativa: Executivo Municipal

Dispõe sobre O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO no município de Santo Antonio de Posse.

NORBERTO DE OLIVÉRIO JUNIOR, Prefeito do Município de Santo Antônio de Posse, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais:

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a presente Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I – Dos Princípios Básicos

Art. 1º O uso e a ocupação do solo, na área urbana, expansão urbana e área rural do Município de Santo Antonio de Posse, serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º O uso e a ocupação do solo passam a ser disciplinados por normas referentes:

I - À zona em que o imóvel se situa;

II - À categoria de uso do imóvel;

III - Aos índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do imóvel.

Art. 3º As normas previstas nesta lei complementar aplicam-se no que couber, aos procedimentos de parcelamento do solo e de construção, reconstrução, reforma, ampliação, regularização ou adaptação de edificações no Município de Santo Antonio de Posse.

Art. 4º Nenhum tipo de licença, alvará ou concessão que tenha ligação com o parcelamento, uso e ocupação do solo, público ou privado, será expedido sem a verificação prévia do seu enquadramento ao estabelecido nesta lei complementar.

Capítulo II – Dos Objetivos

Art. 5º Esta lei complementar tem por objetivo, dispor sobre as condições para parcelamento, uso e ocupação do solo, visando os seguintes objetivos:

I - Ordenar a execução do parcelamento do solo;

II - Assegurar a melhoria da qualidade ambiental;

III - Consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

IV - Ordenar as funções da cidade através da utilização racional do território, do sistema viário e de transporte, da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais,

residenciais, de serviços e dos usos públicos, valorizando e preservando o patrimônio cultural e os recursos naturais;

V - Assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;

VI - Regular o uso de edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais, de serviços e outras finalidades;

VII - Compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infraestrutura instalada e projetada, inclusive sistema viário e transporte, evitando sobrecarga ou ociosidade;

VIII - Incentivar o processo de ocupação do solo em áreas com concentração de atividades, à medida que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade.

Capítulo III – Das Definições

Art. 6º Para efeito desta lei complementar, além daquelas constantes nas Normas Brasileiras da ABNT pertinentes, são adotadas as seguintes definições:

I - Acesso: é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) Logradouro público e área privativa;
- b) Área privativa e áreas de uso comum;
- c) Logradouro público e áreas de uso comum.

II - Acostamento: é a parcela de área de plataforma adjacente à pista de rolamento, objetivando:

- a) Permitir que veículos em início de processo de desgoverno, retomem a direção correta;
- b) Proporcionar aos veículos acidentados, com defeitos, ou cujos motoristas fiquem incapacitados de dirigir, um local seguro para serem estacionados, fora da trajetória dos demais veículos;
- c) Estimular os motoristas a usar a largura da faixa mais próxima ao meio fio;
- d) Permitir o embarque e desembarque, sem interrupção de fluxo de tráfego;
- e) Permitir e facilitar o cruzamento de veículos de uma lateral a outra da estrada, com segurança;
- f) Permitir a construção de guias e sarjetas de escoamento de águas pluviais.

III - Acréscimo ou ampliação: é a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente.

IV - Alinhamento: é a linha divisória entre o lote ou a gleba e o logradouro público.

V - Alvará: é o documento que licencia a execução de obras relativas aos loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

VI - Apartamento: é a unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar.



VII - Aprovação de projeto: é o ato administrativo que precede o licenciamento da construção ou do loteamento.

VIII - Área construída de uso privativo: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso privativo de uma edificação ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas.

IX - Área construída de uso comum: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso comum de uma edificação ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas.

X - Faixa ou Área não edificável: é a área da gleba ou do lote de terreno, onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

XI - Área ocupada: é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: marquises, beirais, jardineiras e pérgolas.

XII - Área para uso institucional: é a área destinada exclusivamente à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

XIII - Áreas públicas: são as áreas destinadas à circulação, implantação de equipamentos públicos urbanos (EPU) e equipamentos públicos comunitários (EPC), bem como espaços livres de uso público.

XIV - Área verde: é a porção de terras de um loteamento, com vegetação contínua, livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, destinada ao uso público para o plantio de árvores ou a preservação de espécies arbóreas e/ou matas nativas.

XV - Arruamento: é a abertura de via destinada à circulação de veículos e pedestres.

XVI - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres.

XVII - Ciclovia: é a via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas ou equivalentes, não motorizados.

XVIII - Coefficiente de Aproveitamento (CA): é o coeficiente obtido pela relação entre a soma total das áreas construídas (AC), computáveis em um lote e a área total desse lote (AL), onde **CA= AC / AL**. Sendo: CA = Coeficiente de Aproveitamento,
AC = Área construída total,
AL = Área do lote ou terreno.

XIX - Taxa de ocupação (TO): é a porcentagem obtida pela relação entre a projeção horizontal (AP) da área coberta construída no lote e a área total desse lote (AL), onde **TO= AP / AL**. Sendo: TO = Taxa de Ocupação,
AP = Área de projeção horizontal da construção,
AL = Área do lote ou terreno.

XX - Estacionamento: é o espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação.

XXI - Faixa de estrada ou caminho: é a faixa correspondente à soma da largura em metros, da pista de rolamento, do acostamento e da faixa livre em cada um dos lados, reservada para futuros alargamentos, quando for o caso.

XXII - Frente ou testada do lote: é a divisa lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso.

XXIII - Gabarito de altura: é a altura máxima da edificação, contada a partir do nível da soleira até o teto do último pavimento, limitado ao número de 06 (seis) andares, incluindo o térreo.

XXIV - Gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

XXV - Habitação unifamiliar: corresponde a edificação para uso residencial unifamiliar, constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos, e correspondendo a um terreno de padrão mínimo, perfeitamente definido.

XXVI - Habitação multifamiliar: corresponde a uma ou mais edificações num mesmo lote, que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum o acesso, a identificação oficial, a interligação às redes de serviços urbanos e tendo a propriedade do terreno, em regime de condomínio.

XXVII - Leito carroçável: é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

XXVIII - Logradouro público: é a área de uso comum reconhecida pela municipalidade, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres.

XXIX - Lote: é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante do processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeiras à via pública.

XXX - Pavimento: é o conjunto de edificações cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o penúltimo piso e a cobertura. Considerar-se-á nesta edificação, o térreo (nível do chão) como primeiro pavimento.

XXXI - Quadra: é a parte de solo urbano delimitada por logradouros públicos.

XXXII - Recuo: é a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal e a divisa do lote. O recuo frontal é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos.

XXXIII - Sistema de lazer: é o espaço livre de uso público destinado à implantação de praças, parques e jardins, passível de implantação de equipamentos destinados ao lazer da população, tais como quadras poliesportivas, playground, edificações de apoio, entre outras.

XXXIV - Testada: é a extensão da divisa do lote com o logradouro público.

XXXV - Zoneamento: é divisão da área do município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e a proteção dos interesses da comunidade.

XXXVI - Uso permitido: é o uso compatível com as características de determinada zona.

XXXVII - Índice de Permeabilidade (IP): é a área do solo compreendida no interior de cada lote, descoberta, livre de pavimentação de qualquer tipo, dotada de vegetação, com a finalidade de contribuir para o equilíbrio climático e propiciar alívio ao sistema de drenagem urbana. O índice de permeabilidade será determinado por um percentual da área de cada terreno, podendo ter valores diferentes para cada zona de uso.

XXXVIII - Zona de Expansão Urbana: é considerada a área contígua ao perímetro urbano do município, já dotada de infraestrutura.

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Capítulo I – Das Classificação do Uso do Solo em Zonas

Art. 7º Para os efeitos de ocupação, aproveitamento e uso do solo, na área urbana, expansão urbana e rural do Município de Santo Antonio de Posse, as zonas de uso e ocupação ficam especificadas e identificadas pelas seguintes categorias:

I – ZER – Zona Exclusivamente Residencial: área caracterizada por residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas, de baixa densidade, com terrenos de frente mínima de 15,00 metros e área mínima de 450,00 m².

II – ZPR – Zona Predominantemente Residencial: área caracterizada pela predominância de residências unifamiliares e multifamiliares, além de suas construções acessórias, isoladas ou geminadas, e pequenos comércios e serviços de âmbito local de média e baixa densidade.

III – ZC – Zona Comercial: área caracterizada pela predominância de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços.

IV – ZPI – Zona Predominantemente Industrial: área caracterizada pela predominância de estabelecimentos industriais, comerciais e de prestadores de serviços.

V – ZI – Zona Industrial: áreas que apresentam condições favoráveis para implantação de indústrias, estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços de médio e grande porte, evitando-se eventuais conflitos com outros usos.

VI – ZEIS - Zona Especial de Interesse Social: são áreas demarcadas no território da cidade para o desenvolvimento de projetos habitacionais, voltados para a população de baixa renda. Devem estar previstas no Plano Diretor, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demarcadas nos mapas anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Mapas do Zoneamento.

VII – ZPM – Zonas de Proteção de Mananciais: são áreas que apresentam importantes ecossistemas, em diferentes estágios de regeneração, necessários ao equilíbrio ecológico do meio ambiente e a preservação das áreas de mananciais do município, demandando ações de conservação e proteção ambiental. Nestas zonas, só serão permitidas atividades agrícolas e voltadas para o turismo rural, tais como, pesqueiros, clubes de campo, restaurantes campestres, hotéis e pousadas, com ocupação máxima permitida de 10% da área total para preservação da permeabilidade do solo, devendo solicitar autorização específica da Prefeitura Municipal, quanto à destinação do esgoto e das águas pluviais.

VIII – ZR – Zona Rural: áreas localizadas fora das linhas delimitadas pelo perímetro urbano.

IX – ZEEGP – Zona de Empreendimentos Específicos de Grande Porte: área localizada na ÁREA da USINA (IV), com potencial para implantação de empreendimentos específicos de grande porte, tais como: terminais aeroportuários, logísticos, ferroviários, industriais e comerciais, bem como condomínios residenciais para atendimento destes empreendimentos específicos a serem implantados, através de lei específica.

Capítulo II – Das Categorias de Uso do Solo

Art. 8º Para os efeitos desta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo e suas respectivas siglas de identificação, a saber:

I – RESIDENCIAL

a) R1 – RESIDENCIA UNIFAMILIAR: edificações destinadas à habitação e suas construções acessórias, correspondendo a uma habitação por lote.

b) R2 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR: edificações destinadas à habitação de várias famílias, correspondendo a mais de uma habitação por lote, podendo ser:

- **R2.01 - HORIZONTAL:** conjunto de unidades habitacionais isoladas ou agrupadas horizontalmente, geminadas ou não, correspondendo a fração de uma unidade para cada 125 m² de terreno;

- **R2.02 - VERTICAL:** conjunto de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, em 02 (dois) pavimentos, em um ou mais blocos, correspondendo a fração de uma unidade para cada 100 m² de terreno;

- **R2.03 - VERTICAL:** conjunto de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, em 03 a 06 pavimentos, em um ou mais blocos, correspondendo a fração de uma unidade para cada 80 m² de terreno.

II – COMERCIAL

a) C1 – COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL: estabelecimentos comerciais caracterizados por atividades de abrangência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, para atendimento às necessidades diárias da população, admitindo-se atividades ligadas a:

- **C1.01 - COMÉRCIO LOCAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS:** armazém, empório, mercearia, açougue ou casas de carnes (açougue, avícola, peixaria), quitanda, frutaria, padaria, panificadora, confeitaria, doceria, sorveteria, casas de congelados, marmitas e assemelhados;

- **C1.02 - COMÉRCIO LOCAL DE GÊNEROS DIVERSOS:** bazar, armarinhos, lotérica, papelaria, farmácia, drogaria, perfumaria, cosméticos, livraria, floricultura, bancas de jornais e revistas, lojas de conveniência, casa de rações para animais, casa do lavrador (agricultura) e assemelhados.

b) C2 - COMÉRCIO VAREJISTA GERAL: comércio que se caracteriza por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes à ocupação do lote e acesso, admitindo-se as seguintes atividades:

- **C2.01 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS DE ÂMBITO GERAL:** adegas, bares, lanchonetes, pastelarias, casas de chá/café e assemelhados;

- **C2.02 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS DE ÂMBITO ESPECÍFICO:** choperias, restaurantes, churrascarias, pizzarias, cantinas e assemelhados;

- **C2.03 - COMÉRCIO VAREJISTA GERAL:** casas de artesanato, antiquários, boutiques, sapatarias, lojas de roupas, casas de artigos importados, casas de artigos esportivos, casas de brinquedos, casas de acessórios e bijuterias, casas de móveis e decoração, lojas de colchões/ tapetes/ cortinas/ tecidos, confecções, lojas de presentes, casas de artigos religiosos, óticas, vidraçarias, supermercados, galerias comerciais, lojas de informática, equipamentos de som, casas de ferragens e ferramentas, materiais para revestimentos, materiais elétricos e hidráulicos, aluguel de máquinas e equipamentos, locação de andaimes, bicicletarias, depósitos de bebidas e assemelhados;

- **C2.04 - COMÉRCIO VAREJISTA DE MÉDIO PORTE:** comércio de materiais de construção (tais como: areia, pedra, cimento, ferro, tijolos, blocos, lajes e telhas), lojas de departamentos, lojas de eletrodomésticos, concessionárias, revenda de veículos e assemelhados;

- **C2.05 - COMÉRCIO VAREJISTA DE GRANDE PORTE:** shoppings centers, hipermercados e assemelhados;

- **C2.06 - COMÉRCIO VAREJISTA DE PRODUTOS PERIGOSOS**: depósitos de GLP, comércio de produtos inflamáveis (álcool, carvão, lubrificantes, pneus, resinas, tintas, inseticidas, produtos químicos) e assemelhados.

c) C3- COMÉRCIO ATACADISTA: estabelecimentos e atividades destinados ao comércio, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, assim agrupados:

- **C3.01- COMÉRCIO ATACADISTA GERAL**: revendas de máquinas e equipamentos para agricultura e indústria, depósitos de material para construção, atacadista geral e depósitos, com área construída de até 1.000 m² e assemelhados;

- **C3.02- COMÉRCIO ATACADISTA PESADO**: estabelecimentos e atividades destinados ao comércio atacadista geral e depósitos, com área construída superior a 1.000 m², depósito de sucatas, ferro velho, reciclagem, Centrais de Distribuição (CD) e assemelhados.

III – SERVIÇOS

a) S1 – SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL: estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população local e que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, para atendimento às necessidades diárias da população, admitindo-se atividades ligadas a:

- **S1.01 - SERVIÇOS PROFISSIONAIS E DE NEGÓCIOS**: escritórios, consultórios e ateliês de profissionais liberais individuais (CPF) e assemelhados;

- **S1.02 – SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES**: chaveiros, eletricitas, encanadores, pedreiros, pintores, jardineiros, motoristas, empregados domésticos, sapateiros, costureiros, aulas particulares, cabeleireiros, barbeiros, manicures, lavanderias, copiadoras, estúdio fotográfico, serviços de limpeza e assemelhados.

b) S2- SERVIÇOS DE ÂMBITO GERAL: prestação de serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação de lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, assim agrupados:

- **S2.01 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIOS E NEGÓCIOS DE PEQUENO PORTE**: administradoras, corretoras, seguradoras, consultorias, assessorias, auditorias, imobiliárias, incorporadoras, agências de turismo, despachante, contador, agências de treinamento e/ou anúncios, cursos suplementares (idiomas, informática, música e dança), escritórios de Representação, empresas de Participação, holdings, contabilidade, escritórios de cobranças e/ou vendas, projetos e estudos técnicos, propaganda e marketing, escritórios de preparação de documentos, organização de eventos e feiras, construtoras, empreiteiras e assemelhados;

- **S2.02 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIOS E NEGÓCIOS DE MÉDIO PORTE**: agências bancárias, agências financeiras e assemelhados;

- **S2.03 - SERVIÇOS DE SAÚDE E ESPORTE**: ambulatórios, clínicas dentárias e médicas, clínicas estéticas, radiologias, consultório veterinário, “pet shop”, laboratórios de análises clínicas, bancos de sangue, fisioterapias, academias de ginástica, condicionamento físico, lutas marciais, campos society e assemelhados.

- **S2.04 - SERVIÇOS CULTURAIS E DE ESTÚDIOS**: bibliotecas, salas de projeção, oficinas artesanais, organizações associativas de profissionais, sindicatos ou organizações similares do trabalho e assemelhados;

- **S2.05 – SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM E EVENTOS**: hotéis, flats, pensões, albergues, pousadas, hospedarias, salões de festas, bufês e assemelhados;

- **S2.06 – SERVIÇOS DE TRANSPORTE LEVE:** estabelecimentos voltados para o transporte de passageiros ou transporte de cargas leves com veículos utilitários, empresas de transporte leves com até 2 caminhões e assemelhados.

c) S3 – SERVIÇOS ESPECÍFICOS: estabelecimentos de prestação de serviços que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, assim agrupados:

- **S3.01 - SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO:** postos de gasolina, postos de serviços e lavagem de veículos, lava-rápidos e assemelhados;

- **S3.02 - SERVIÇOS DE RECREAÇÃO E DIVERSÃO:** clubes associativos, discotecas, casas de shows e eventos, boliches, ginásios esportivos, cinemas, museus, teatros, circos, parques de diversão e assemelhados;

- **S3.03 - SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO E TELECOMUNICAÇÕES:** emissoras de rádio e TV, central telefônica e assemelhados, inclusive antenas de telefonia e internet.

- **S3.04 - SERVIÇOS ESPECÍFICOS:** gráficas, distribuidores e atacadistas de flores (plantas e acessórios), funerárias, estacionamentos e assemelhados;

- **S3.05 - SERVIÇOS PESADOS:** transportadoras, marcenarias, depósitos de madeiras, serralherias, carpintarias, marmorarias, garagens de ônibus e caminhões e assemelhados;

- **S3.06 - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E TRANSFORMAÇÃO:** oficinas de manutenção geral, oficinas mecânicas de reparo de veículos, funilarias, auto-elétricas, borracharias, torneadores, soldagens e assemelhados.

- **S3.07 - SERVIÇOS VOLTADOS PARA O TURISMO RURAL:** pesqueiros, clubes de campo, restaurantes campestres, hotéis, pousadas e assemelhados.

IV - SERVIÇOS ESPECIAIS E INSTITUCIONAIS

a) SE1 - SERVIÇOS ESPECIAIS E INSTITUCIONAIS DE ÂMBITO LOCAL: estabelecimentos e instituições públicas ou privadas cuja natureza das atividades são de caráter comunitário ou governamental, para atendimento da população localizada no entorno imediato do equipamento, admitindo-se as seguintes atividades:

- **SE1.01 - SERVIÇOS DE SAÚDE E DE EDUCAÇÃO DE ÂMBITO LOCAL:** postos de saúde, pronto socorro, asilos, orfanatos, centros assistenciais, creches, escolas de ensino infantil e fundamental e assemelhados;

- **SE1.02 - SERVIÇOS RELIGIOSOS:** igrejas, templos, locais de culto e assemelhados;

- **SE1.03 - SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA:** postos policiais, postos de atendimento, postos de correio, cartórios e assemelhados;

b) SE2 - SERVIÇOS ESPECIAIS E INSTITUCIONAIS DE ÂMBITO GERAL: estabelecimentos e instituições públicas ou privadas, cuja natureza das atividades são de caráter comunitário ou governamental, para atendimento da população do município, assim agrupados:

- **SE2.01 - SERVIÇOS DE SAÚDE E EDUCAÇÃO DE ÂMBITO GERAL:** escolas de ensino médio, curso técnico profissionalizante, ensino superior, hospital, clínicas veterinárias, clínicas de repouso, maternidades e assemelhados;

- **SE2.02 - SERVIÇOS DE SEGURANÇA PÚBLICA:** instituições militares, paramilitares e assemelhados;

• **SE2.03 - SERVIÇOS ESPECÍFICOS:** presídios, penitenciárias e assemelhados (ficam PROIBIDOS no município de Santo Antonio de Posse);

• **SE2.04 - INSTITUIÇÕES PÚBLICAS:** câmara de vereadores, prefeitura, fórum, juizados de menores, delegacia de polícia e assemelhados.

V - INDÚSTRIAS

a) **I1 – INDÚSTRIAS DE MODERADO IMPACTO AMBIENTAL:** são os estabelecimentos, cujos processos de produção industrial ou instalações causam moderado impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

1. Médio grau de periculosidade, caracterizado pela produção de efluentes que causam moderado impacto ambiental, exigindo métodos de controle e tratamento;

2. Médio grau de nocividade, provocado pela geração de vibração e ruídos, além dos limites da área da indústria, mas compatíveis com outros usos urbanos;

3. Médio grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego é absorvida pelo sistema viário existente;

4. Moderado potencial de poluição da atmosfera por odores, queima de combustível ou material particulado, exigindo métodos de controle;

5. Reduzida produção ou armazenagem de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos.

b) **I2 – INDÚSTRIAS DE BAIXO IMPACTO AMBIENTAL:** são os estabelecimentos, cujos processos de produção industrial ou instalações causam baixo impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

1. Baixo grau de periculosidade, caracterizado pela produção de efluentes que não exigem tratamento para serem lançados na rede pública de esgotos;

2. Baixo grau de nocividade, provocado pela geração de vibração e ruídos que não extrapolam os limites da área da indústria;

3. Baixo grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego não produz alterações no sistema viário existente;

4. Ausência ou quantidade não significativa de poluentes no ar, água ou solo.

c) **I3- INDÚSTRIAS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO AMBIENTAL:** são os estabelecimentos, cujos processos de produção industrial ou instalações causam baixíssimo grau de periculosidade, caracterizado pela inexistência de odores e/ou de efluentes a serem lançados na rede pública de esgotos, exceto os de origem sanitária, identificados pelas seguintes características:

1. Baixíssimo grau de nocividade, provocado pela geração de vibração e ruídos que não extrapolam o limite da indústria, nem atinjam, no ambiente exterior ao recinto onde tem origem, nível de som de mais de 10 (dez) db (A) , acima do ruído de fundo existente no local , sem tráfego;

2. Independente do ruído de fundo, atenda a NBR 10.151 e suas alterações e à Instrução Técnica da CETESB para aplicação desta norma;

3. Baixíssimo grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego não produza alterações no sistema viário existente;

4. Ausência de poluentes no ar, água ou solo.

§ 1º As atividades industriais serão enquadradas em moderado, baixo e baixíssimo impacto ambiental, de acordo com o critério determinado pela CETESB.

§ 2º As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos itens anteriores serão enquadrados por semelhança com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características estejam em conformidade com as características próprias desta categoria.

VI – ZONA RURAL

Na zona rural, serão permitidas todas as atividades, desde que não sejam incômodas, perigosas ou nocivas e atendam às exigências relacionadas a atividade pretendida e com a aprovação dos órgãos competentes, como Prefeitura, Corpo de Bombeiros, CETESB, DAEE, DER, Vigilância Sanitária, entre outros, exceto as atividades indicadas em leis específicas.

Capítulo III – Dos Índices Urbanísticos e Demais Condicionantes

Art. 9º As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no Anexo III – “Características das Zonas de Uso” e no Anexo IV - “Categorias de Uso”, que fazem parte integrante desta lei complementar.

§ 1º As edificações, quando situadas em lotes de esquina, deverão obedecer aos recuos obrigatórios, com relação às vias públicas, definidos pelo Código de Obras do Município.

§ 2º As medidas dos recuos laterais obrigatórios deverão atender ao mínimo exigido no Código de Obras do Município.

Art. 10. A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

I - Lote mínimo para efeito de parcelamento;

II - Taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber a edificação;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo do lote, representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída;

IV - Recuos mínimos que a edificação deve observar, em relação aos limites do lote e entre as edificações do mesmo lote.

Art. 11. Os lotes situados em logradouros que dividem duas zonas de uso assumem características de uso e ocupação fixadas para a zona menos restritiva.

Art. 12. Serão permitidos condomínios, desde que respeitado o parcelamento do solo e que sejam atendidas as características de uso e ocupação do solo, estabelecidas para a zona respectiva.

Art. 13. Será admitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote, desde que sejam permitidos na zona e, para cada caso, sejam atendidas as exigências estabelecidas nesta lei complementar.

Parágrafo único. Na Zona Predominantemente Residencial, será admitida a construção de salão comercial para usos C1-01, C1-02, S1-01 e S1-02, associado com o prédio residencial de categoria R1, desde que seja respeitada a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e os recuos previstos para o prédio residencial; deverão possuir acessos e ambientes funcionais totalmente independentes para o prédio comercial.

Art. 14. Não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação:

I - A área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II - A área construída, acima do térreo, em até dois pavimentos, destinada exclusivamente a garagem particular;

III - A área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado;

IV - A área construída na cobertura da edificação, desde que não sejam cobertas;
No caso de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos mínimos;

V - No caso de prédios de edifícios em condomínios, não serão computadas as áreas de uso comum da edificação, além das alíneas anteriores, como zeladoria, circulação, serviços e as áreas privativas referentes a terraços e jardineiras.

Art. 15. Para os efeitos de parcelamento do solo, fica definido o lote mínimo de 250,00 m² e a testada mínima de 10,00 (dez metros), exceto nos locais definidos como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 1º Nos loteamentos em zona exclusivamente residencial, o lote mínimo será de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 15,00 metros.

§ 2º Nos loteamentos de chácaras já existentes, fica proibido o desmembramento de terrenos em lotes menores, abaixo do lote padrão estabelecido na aprovação do referido loteamento.

Art. 16. Na área livre do lote, resultantes do recuo de frente obrigatório, serão permitidos os seguintes elementos:

I - Casa de força e medidores;

II - Guarita;

III - Abrigo de gás;

IV - Depósito de lixo;

V - Portaria.

§ 1º Os elementos permitidos no "caput" deste artigo só poderão ser construídos numa mesma edificação, quando a soma de suas áreas não ultrapassar a 30% da área livre do recuo.

§ 2º As áreas desses elementos permitidos, uma vez atendido o parágrafo anterior, serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação.

§ 3º A área do recuo frontal em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo.

Art. 17. Somente serão permitidas revendas de GLP em locais que atendam à legislação municipal específica e as determinações exigidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, com aprovação de todos os órgãos competentes.

Art. 18. A implantação de qualquer estabelecimento pertencente à categoria de uso SE2-03 (presídios, penitenciárias e assemelhados), no território do Município de Santo Antonio de Posse, é expressamente PROIBIDO.

Art. 19. Os empreendimentos classificados na categoria de uso comercial e de prestação de serviços do tipo S3-05, bem como os hipermercados e os shopping centers, deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura, quanto ao impacto no sistema viário e quanto ao número de

vagas de estacionamento, o qual poderá exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado, nos termos da legislação específica.

Art. 20. Serão permitidas, em todas as zonas de uso, exceto na zona exclusivamente residencial, pequenas indústrias, com características estritamente familiar e de subsistência, instaladas nas residências dos interessados, tais como: pequenas confecções, doces caseiros, salgados, congelados, marmitas e assemelhados.

Art. 21. No caso das indústrias, para a adequada classificação de seu impacto ambiental, o departamento competente da Prefeitura poderá solicitar do interessado um Relatório de Impacto Ambiental.

Art. 22. O lote que tenha sua existência comprovada anteriormente à publicação desta lei complementar, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura, deverá obedecer aos índices urbanísticos e demais condicionantes previstos para a Zona de Uso a qual pertencer, desde que protocolado o pedido de regularização no prazo de até 180 dias, a contar da publicação da presente lei complementar, acompanhados dos documentos e demais elementos indispensáveis à respectiva análise e aprovação.

Art. 23. Os empreendimentos de interesse social promovidos pelo Município, pelo Estado ou pela União, diretamente ou através de suas autarquias, fundações e sociedades de economia mista, deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura, quanto aos índices urbanísticos e demais condicionantes específicos.

Art. 24. A edificação com mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 (quatro) metros, destinada ao uso residencial, comercial, serviços ou institucional deverá obedecer aos recuos mínimos de frente, lateral e fundos, estabelecidos no Código de Obras do Município, além das demais condicionantes estabelecidas nos Anexos III e IV desta lei complementar.

Art. 25. Nos terrenos situados na Zona Industrial, cujas edificações são destinadas aos usos I1 ou I2, também serão permitidas edificações destinadas ao uso R1, desde que estas edificações sejam construídas dentro do perímetro do terreno e sejam ocupadas exclusivamente por funcionários em atividade na indústria.

Parágrafo único. A área construída total das edificações destinadas ao uso R1 permitidas no "caput" deste artigo deverão totalizar no máximo 300 m² (trezentos metros quadrados), não podendo ultrapassar 25% da área construída destinadas aos usos I1 ou I2.

Art. 26. No caso de lotes com mais de uma frente, deverão ser observados os recuos frontais estabelecidos no Código de Obras do Município, exceto quando de esquina, caso em que poderá ser reduzido para 2,00 metros, ao longo da maior extensão confrontante com a rua lateral.

Art. 27. As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos inerentes às atividades previstas na zona de uso, bem como as operações de carga e descarga deverão ser atendidas dentro das áreas privativas, não sendo permitido usar o logradouro público para essas finalidades.

Art. 28. Um mesmo lote de terreno poderá receber a construção de mais de um prédio de frente sempre que corresponda a cada prédio, uma testada mínima de 10,00m (dez metros) e uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 29. Os prédios já existentes e regularizados, que não se enquadrem quanto aos recuos frontais, laterais e de fundos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e número mínimo de vagas para estacionamento, poderão ser adaptados desde que a finalidade pretendida seja permitida dentro da área de zoneamento em que o imóvel se localiza.

Art. 30. As novas construções, em lotes já existentes com área inferior a 250 m², poderão ser permitidas, desde que se enquadrem nos demais itens quanto aos recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e nas finalidades permitidas na zona em que o lote se localiza.

Capítulo IV – Das Normas Municipais

Art. 31. Fica o Executivo autorizado a criar órgãos necessários para:

I - Implantar e gerir os mecanismos administrativos e burocráticos necessários ao controle do uso e ocupação do solo;

II - Opinar, quando a lei for omissa, sobre casos concretos;

III - Elaborar projetos de normas complementares ou alterações da legislação vigente.

TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. Fazem parte desta Lei de Uso e Ocupação do Solo, os seguintes anexos:

I - Anexo I – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Planta do Município - escala 1:20.000);

II - Anexo II – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Planta das Áreas Urbanas do Município - escala 1:5.000);

III - Anexo III – Tabela de Características das Zonas de Uso;

IV - Anexo IV – Tabela de Categorias de Uso.

Art. 33. Os proprietários de imóveis detentores de certidões ou diretrizes, já expedidas pelo órgão competente da municipalidade, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação da presente lei complementar, para apresentarem à aprovação, o correspondente projeto, sob pena de ficarem obrigados a observar as novas regras da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, previstas nesta lei complementar.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 11 a 31 da Lei Complementar nº 02/1991; artigo 41 e anexos I e II da Lei Complementar nº 17/2006; Lei 1.235/1989; Lei Complementar nº 10/1996; Lei 1655/1997; Lei Complementar nº 16/2010.

Prefeitura Municipal de Santo Antonio de Posse, em 15 de março de 2018.

NORBERTO DE OLIVÉRIO JÚNIOR
Prefeito Municipal

JOÃO BAPTISTA LONGHI
Diretor de Administração

Registre-se no Setor de Expediente e Registro do Gabinete do Prefeito, e afixe-se na mesma data na Portaria da Prefeitura Municipal.