



LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 31 DE JULHO DE 2018

Altera a Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009, que dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências.

LEANDRO LUCIANO DOS SANTOS, Prefeito Municipal da Estância Climática de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

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

Art. 1.º - Os dispositivos adiante enumerados da Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009, que dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - o inciso IV do artigo 5.º:

“Art. 5.º -

IV - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo à área do térreo e projeção dos demais pavimentos;

.....”

II - o art. 19:

“Art. 19 - Consideram-se Macrozonas aquelas delimitadas no Mapa de Macrozoneamento Municipal, para atendimento ao disposto no Plano Diretor e a na lei de zoneamento.



Parágrafo único - A elaboração do Mapa de Macrozoneamento está diretamente condicionada à realização de audiências públicas, a serem realizadas conjuntamente pelos Poderes Executivo e Legislativo, para permitir o amplo debate com a sociedade para a construção de normatização municipal que melhor atenda aos costumes e anseios da população.”

III - os incisos I, VII e X e os §§ 2.º e 3.º do art. 25:

“Art. 25 -

I - Zona Central - ZC: predominância de atividades comerciais, residenciais e financeiras e de todas as atividades inerentes de centro de cidade;

VII – Unidade de Conservação – UC:

X - Zona de Desenvolvimento Institucional e de Serviços - destinada ao uso e ocupação de atividades institucionais públicas ou privadas, voltadas à educação, saúde, tecnologia, meio ambiente, pesquisas, dentre outras, além da prestação de serviços nas áreas correlatas. Nessa Zona é vedado o parcelamento do solo para fins de implementação de empreendimentos imobiliários residenciais, bem como é vedada a exploração agropecuária ou qualquer outro tipo de uso rural não ligados diretamente aos usos permitidos. Salvo as atividades vedadas, outros usos que promovam o desenvolvimento econômico poderão ser permitidos a partir da aprovação, pelo Poder Executivo e Legislativo, de um plano de ocupação específico que demonstre a capacidade de geração de emprego, renda e impostos;

§ 2.º - Para os Distritos serão aplicados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Uso Misto - ZM – SANTA CRUZ DA ESTRELA.

§ 3.º - Para os bairros de ALBINÓPOLIS E JARDIM SÃO CRISTOVÃO serão aplicados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Uso Misto – ZM.”

IV - o inciso VII do art. 31:

“Art. 31 -

VII - todos os lotes situados nas faixas de 30m a partir da linha de maior cota de inundação não poderão ter qualquer tipo de ocupação, com exceção dos rios e córregos que atualmente sofram algum tipo de interferência urbana, que já não mais consigam



interagir quanto ao limite estipulado pelo Código Florestal, assim perdendo sua natureza de preservação (córregos canalizados);

.....

V - os incisos II a IV do art. 40:

“Art. 40 -

I -

II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

- a) Cozinha Industrial;
- b) Gráfica;
- c) Tipografia;
- d) Componentes Eletrônicos;
- e) Embalagens;
- f) Oficinas mecânicas.

III - Uso Industrial 3: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos e não incômodas ao entorno, tais como:

- a) Fiação;
- b) Marcenaria;
- c) Laticínio, fábrica de farinhas (moinho);
- d) Desdobramento de madeira.

IV - Uso Industrial 4: atividades industriais em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

- a) Construção de Embarcações;
- b) Artefatos de Cimento;



- c) Funilaria;
- d) Serralheria;
- e) Serigrafia;
- f) Marmoraria;
- g) Cortume;
- h) Destilação de Álcool;
- i) Entrepasto de Madeira para Exportação (ressecamento);
- j) Frigorífico;
- k) Fundição de Peças;
- l) Indústria Cerâmica;
- m) Indústria Eletromecânica;
- n) Indústria Mecânica;
- o) Indústria Metalúrgica;
- p) Indústria Química;
- q) Montagem de Veículos;
- r) Produção de Óleos Vegetais e outros produtos;
- s) Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
- t) Torrefação e Moagem de Cereais;
- u) Usina de Concreto;
- v) Fábrica de Espumas e Derivados.

Parágrafo Único – Os estabelecimentos tipificados como uso industrial “IV”, que já se encontram instalados e em atividade na publicação desta lei, poderão permanecer na Zona Mista.

VI - o parágrafo único do art. 46:

“Art. 46 -

Parágrafo único - Nos terrenos de esquina deverá ser executado arredondamento ou angulação de 45° graus, com dimensão mínima de 2,00 metros no encontro dos alinhamentos prediais, de forma a permitir a visibilidade.”

VII - o parágrafo único do art. 53:

“Art. 53 -

Parágrafo único - Cabe ao órgão municipal de Meio Ambiente, através do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CONDEMA, analisar as propostas de arborização (reposições ou instalações em novas áreas a serem loteadas), bem como certidões de conformidade ambiental, definindo espécies da flora, preferencialmente



nativas, adequadas à região, insolação e espaçamentos necessários, respeitando-se as fiações e tubulações, de acordo com a legislação vigente.”

VIII - o art. 57:

“**Art. 57** - Os limites entre as zonas e setores indicados no Mapa de Zoneamento a que se refere o art. 19 desta lei complementar poderão ser ajustados quando verificada a necessidade desse procedimento, com vistas a garantir maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação na área onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.”

IX – o art. 58:

“Art. 58 -

Parágrafo Único - O Mapa anexo à Lei Complementar nº 002, de 18 de dezembro de 2009, fica alterado conforme novo Mapa anexo a presente lei, sendo que no novo Mapa onde se lê ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS DE SAÚDE E EDUCACIONAL - ZESSE, leia-se ZONA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E DE SERVIÇOS – ZDIS.

X - o art. 60:

“**Art. 60** - As descrições dos limites das zonas rurais e urbanas, constantes do Mapa de Zoneamento anexo a esta lei complementar, serão revistas sempre que houver necessidade, mediante proposta do Conselho Municipal de Urbanismo, através do Departamento de Obras e Infraestrutura.”

Art. 2.º - O Anexo II da Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009, que dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências, passa a vigorar com os Quadros II a X, na redação dada pela presente lei complementar.

Art. 3.º - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Art. 4.º - Fica revogado o Quadro denominado Zona de Conservação Ambiental - ZCA do Anexo II da Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009.

Art. 5.º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância de Santa Rita do Passa Quatro, 31 de julho de 2018.

**LEANDRO LUCIANO DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL**

Publicada nesta Prefeitura Municipal, aos 31 de julho de 2018.

**LUIZ CARLOS CUAIO
ASSESSOR DE GABINETE**



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além
das terras do jequitibá”*



ANEXO II
QUADRO II
ZONA CENTRAL - ZC
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados ²¹ 32	Permissíveis								
Habitação coletiva Habitação institucional Habitação transitória Comunitário de lazer e cultura Comunitário para culto religioso Comércio e serviço Indústria tipo I (5)	Habitação unifamiliar (3) Indústria tipo (II) (5)	Comunitário de ensino		Duas vezes a área do terreno	Terreno e demais pavimentos 80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	(4) (5)	10%	Atender ao Código de Obras Municipal	10 x 200 (6)

Observações: (1) Somente alvará de localização em edifícios existentes.

(2) Atendido o parágrafo único do art. 5º.

(3) Proibido residências em condomínios horizontais

(4) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros poderão não ter recuo frontal.

(5) Comércio e serviço: deverá ser levado em consideração recuo frontal com número de vagas, de acordo com o ANEXO Código de Obras, para obras novas e reformas.

(6) Salvo imóveis que atendam à Lei Complementar nº 096, de 05 abril de 2017.



QUADRO III

ZONA RESIDENCIAL - ZR
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	OCUPAÇÃO Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Min. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitações unifamiliares Habitações unifamiliares em série (1) Habitação institucional		Residências em condomínio horizontais e verticais		Duas vezes a área do terreno	80	Térreo mais um pavimento (acima da cota do leito carroçável) Gab. 10 metros	Frontal 4,00 m (2)(3) (4) (5)	10%	De acordo com o Código de Obras Municipal	10 x 200 (6)

Observações:

- (1) Densidade máxima de 80 habitações/ha.
- (2) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros deverão ter recuo frontal de no mínimo 2,00 m.
- (3) Garagens poderão não ter recuo frontal nos terrenos com comprimentos inferiores a 25 m.
- (4) Os terrenos de esquina deverão ter recuo lateral com a via pública igual a metade do recuo frontal, com no mínimo de 2,00 m.
- (5) As restrições estabelecidas pelos loteadores deverão ser atendidas na sua íntegra, respeitando o artigo 149 da lei 2745 de 27 de dezembro de 2007.
- (6) Salvo imóveis que atendam à Lei Complementar nº 096, de 05 abril de 2017.



QUADRO IV

ZONA DE USO MISTO – ZM
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	OCUPAÇÃO			Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis				Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Mín. (%)		
Habitação coletiva Habitação transitória Habitação institucional Habitações unifamiliar Comércio e serviço Indústria tipo I, II, III	Habitação unifamiliar em série (1) Comunitário	(3)		Duas vezes a área do terreno	80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	4,00 m (2) (4) (5)	10%	Deverá obedecer ao Código de Obras Municipal	10 x 200 (6)

- Observações:** (1) Densidade máxima de 80 (oitenta) habitações / ha.
(2) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros deverão ter recuo frontal de no mínimo de 2,00 m.
(3) Somente alvará de funcionamento, para fins de correspondência em edificação existente ou anexa à moradia, quando não houver atendimento no local.
(4) As garagens poderão não ter recuo frontal para imóveis com comprimentos inferiores a 25 m.
(5) No caso de imóvel comercial que utilize o recuo frontal como estacionamento, este deverá ser de, no mínimo, 5,00 m.
(6) Salvo imóveis que atendam à Lei Complementar nº 096, de 05 abril de 2017.



QUADRO V

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCS
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Min. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitação transitória Comércio e serviço Comunitário de culto religioso	Uma habitação unifamiliar por lote Comunitário	Indústria Tipo I, II e III	Médio	Duas vezes a área do terreno	80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	5,00 m (1) (2) (3)	10%	Sem abertura: facultativo Com abertura: 1,50 m	10 x 200

Observações:

- (1) Para os imóveis com gabarito acima de 5,00 m, o recuo mínimo das divisas deverá ser de 2,00 m.
- (2) Será permitida para residências a garagem com um recuo mínimo de 2,00 m.
- (3) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros deverão ter recuo frontal de no mínimo 2,00 m. (Em casos de residências)



QUADRO VI

ZONA INDUSTRIAL - ZI
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	OCUPAÇÃO		Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis				Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)			
Indústrias tipo I, II, III e IV.	(2)	(2)			80%	Térreo + três pavimentos os Gabarito 15m.	5,00m	10%	Mínimo 2,00 m	20 x 500

Observações:

- (1) Serão permitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial.
- (2) Em consulta ao Conselho Municipal de Urbanismo.



QUADRO VII

ZONA RURAL - ZRU
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitação unifamiliar Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (1) Comércio e serviço		Habitação institucional (2) Habitação transitória (2) Comunitário de lazer, ensino e cultura (2) Estabelecimentos Agroindustriais (2) e Laticínios	1000,00	—	—	Dois pavimentos	5,00 m (3)	50%	5,00 m (3)	20x 5000

Observações:

- (1) Atividades que não gerem efluentes líquidos.
- (2) Deverá ser aprovado Estudo de Impacto Ambiental
- (3) Caso a propriedade rural confronte com Estrada Municipal: Recuo mínimo de 10,00 metros / Caso a propriedade rural confronte com Estrada Estadual (DER), deverá ser mantido o recuo de 15,00 metros.



QUADRO VIII

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitações unifamiliares Habitação institucional Comunitário	Comércio e Serviços (1)		200 m ²	Duas vezes a área do terreno	80%	Térreo mais um pavimento	2,00 m (2) (3)	10%	Sem abertura - facultativo Com abertura: 1,50 m	10x200 (2)

Observações:

- (1) Atividades relacionadas ao bem-estar social - Conforme artigo 39.
- (2) Será permitido um recuo mínimo de 2,00 m.
- (3) Garagens e ou varandas poderão não ter recuo frontal.



QUADRO IX

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICO - ZEIPH
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	OCUPAÇÃO		Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis			Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)				
Habitação coletiva Habitação institucional Habitação transitória Comunitário de lazer e cultura Comunitário para culto religioso Comércio e serviço Indústria tipo I e II (1)	Habitação unifamiliar (3)	Comunitário de ensino Serviço Específico (4)		2	80%	Térreo e mais um	Os lotes poderão o não ter recuo frontal	(2)	De acordo com Código de Obras Municipal	10 x 200

Observações: (1) Somente alvará de localização em edifícios existentes.

(2) Atendido o parágrafo único do art. 5º.

(3) Proibido: residências em condomínios horizontais

(4) Projetos de Reforma e Construções que estiverem dentro da área envoltória dentro de um raio de 300,00 m do bem tombado deverão possuir

AUTORIZAÇÃO DO CONDEPHAAT.



QUADRO X

ZONA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E DE SERVIÇOS - ZDIS
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		OCUPAÇÃO							
	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação transitória Habitação institucional Comunitário de saúde e tipificações da Zona de Desenvolvimento Institucional e de Serviços - ZDIS			200m ²	Duas vezes a área do terreno	50%	Térreo mais três pavimentos	5,00 m (3)	25%	De acordo com Código de Obras Municipal	20x600

Observações:

- (1) Até 4 (quatro) unidades e densidade máxima de 80 habitações / ha.
- (2) A critério do Conselho de Urbanismo, poderá ser concedido alvará para comércio e serviço de bairro e comunitário, em edificações existentes e porte superior a 200m².
- (3) Vagas de estacionamento – conforme Anexo I do Código de Obras do Município.