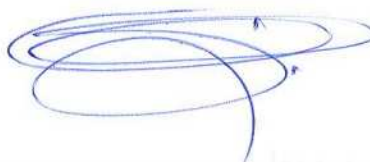


## SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	2
DISPOSIÇÕES GERAIS .....	2
CAPÍTULO II .....	9
ZONAS E SETORES DE USO DA SEDE.....	9
CAPÍTULO III .....	11
CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.....	11
SEÇÃO I.....	11
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO .....	11
SEÇÃO II .....	12
USOS DO SOLO QUANTO ÀS ATIVIDADES .....	12
SEÇÃO IV.....	19
ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO .....	19
CAPÍTULO IV .....	19
DA PROTEÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA.....	19
CAPÍTULO V .....	21
DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO DE MANANCIAS DE ABASTECIMENTO PÚBLICO DE ÁGUA.....	21
CAPÍTULO VI.....	21
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	21
ANEXO I.....	264
MACROZONEAMENTO .....	264
ZONEAMENTO URBANO .....	275
ANEXO III.....	286
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS EM TERRENOS URBANOS .....	286
ANEXO IV .....	297
COEFICIENTES URBANÍSTICOS, POR ZONAS URBANAS .....	297





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO

ESTADO DE SÃO PAULO  
C.E.P. 13690-000

### LEI COMPLEMENTAR Nº 4.035, DE 07 DE JULHO DE 2.016

#### DISPÕE SOBRE A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Henrique Fernando do Nascimento,  
Prefeito Municipal de Descalvado,  
faz saber que a Câmara Municipal  
aprovou e ele sanciona e promulga a  
seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo no Município, dividindo o território em macrozonas, zonas e setores, além de estabelecer critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo.

**Art. 2º** Zoneamento é a divisão do território do Município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, através da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

**Parágrafo único:** As zonas e setores serão delimitados por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

**Art. 3º** A divisão do território do município de Descalvado em zonas e setores, atende a política de desenvolvimento traçada para o município, definida com os seguintes objetivos:

**I** - proporcionar a toda a população os benefícios decorrentes da urbanização;

**II** - garantir o desenvolvimento sustentável no uso e ocupação do solo;

**III** - distribuir as atividades no território, de modo a evitar incompatibilidades ou inconveniências de vizinhança;

**IV** - garantir a qualidade da paisagem urbana;

**V** - minimizar os conflitos viários.

**VI** - controlar o adensamento populacional e a instalação de atividades de acordo com:

**a)** potencial de infraestrutura urbana instalada e prevista;

**b)** condições de ocupação existente;

**c)** capacidade de suporte do meio físico natural.

**VII** - redistribuir os investimentos públicos e de serviços e equipamentos urbanos e coletivos, de modo a promover a justiça social;

**VIII** - estudar a ampliação, disciplinar o uso e a qualificação dos espaços públicos da Cidade de Descalvado;

**IX** - ordenar o uso do solo na área rural;

**X** - coibir a ocupação e o uso irregulares;

**XI** - estimular a geração de emprego e renda, incentivando o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades;

**XII** - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

**XIII** - preservar os valores naturais, culturais e paisagísticos.

**Art. 4º** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

**I** - na concessão de alvarás de construção;

**II** - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;





**III** - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

**IV** - na urbanização de áreas;

**V** - no parcelamento do solo.

**Art. 5º** Para o efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

**I** - afastamento das divisas: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, podendo ser lateral ou de fundos;

**II** - recuo do alinhamento predial: distância mínima entre a edificação e o alinhamento predial para o logradouro público;

**III** - altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, do seu ponto mais alto até o nível térreo, em número de pavimentos ou expressa em metros, medida de seu ponto a partir do térreo;

**IV** - área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada a partir do seu perímetro externo;

**V** - dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote é indicada pela testada e área mínima do lote;

**VI** - fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

**VII** - taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

**VII** - taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deverá ser mantido permeável.

**Parágrafo único:** De acordo com o tipo de atividade e a zona ou setor onde se localiza, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de cheias, constante na Lei



complementar do Código de Obras, os quais serão objetos de regulamentação específica.

**Art. 6º** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei complementar classificam-se em:

**I** - quanto ao porte, em:

- a) pequeno porte - área de construção até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) médio porte - área de construção entre 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);
- c) grande porte - área de construção superior a 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).

**II** - quanto à natureza, em:

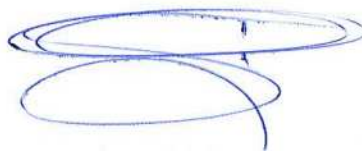
- a) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- b) incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
- d) adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Art. 7º** De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas poderão ser consideradas como:

**I** - permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

**II** - toleradas - compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;

**III** - permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona





ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

**IV** - proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

**V** - recomendáveis - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são adequadas para a região.

§ 1º - As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal vinculado ao órgão municipal responsável pelo planejamento, desenvolvimento urbano e meio ambiente como órgão consultivo e quando for o caso, poderá deliberar sobre parâmetros de ocupação mais restritivos ou mais adequados que aqueles estabelecidos nesta lei complementar, em especial quanto a:

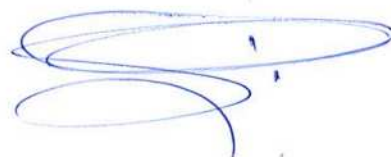
a) adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;

b) ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§ 2º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelo Corpo de Bombeiros, a serem analisados através da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, a critério do órgão responsável pelo planejamento, desenvolvimento urbano e meio ambiente.

**Art. 8º** A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona ou setor de uso, assim como, a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante dos quadros anexos que integram esta lei complementar.

**Parágrafo único:** Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos nos quadros de que trata este artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona



ou setor de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

**Art. 9º** Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizados pelo Município e protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei.

**Art. 10** Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei complementar, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção, sem alteração do seu volume.

**Art. 11** As informações constantes nas consultas de construção e expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

**Art. 12** Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contados a partir da data do Alvará de Construção.

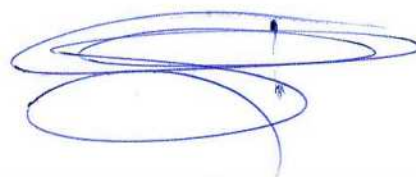
**Parágrafo único:** Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas.

**Art. 13** Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas às normas estabelecidas nesta Lei complementar quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

**Art. 14** Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário, ao final do exercício fiscal, por 1 (um) ano quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º - As renovações serão concedidas desde que à atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no “*caput*” deste artigo.

§ 2º - A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.





**Art. 15** A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada desde que atendendo as disposições desta Lei complementar.

**Art. 16** A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que poderá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou um Estudo de Impacto Ambiental - EIA.

§ 1º - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA, deve contemplar todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento.

§ 2º - De posse do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV ou do Estudo de Impacto Ambiental, o Poder Público, representado pelo órgão de planejamento, desenvolvimento urbano e meio ambiente, avaliará o mesmo conjuntamente aos projetos pertinentes, e estabelecerá quaisquer exigências que se façam necessárias para minimizar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

**Art. 17** Consideram-se obras ou atividade potencialmente geradoras de grandes modificações urbanas, dentre outras, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal:

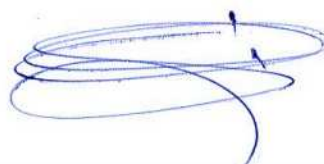
**I** - edificações residenciais com área computável superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)

**II** - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

**III** - parcelamentos do solo com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

**IV** - cemitérios e crematórios;

**V** - exploração mineral.





**Art. 18** A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

## **CAPÍTULO II**

### **ZONAS E SETORES DE USO DA SEDE**

**Art. 19** A área do perímetro urbano da sede do Município, configurando a Macrozona de Urbanização Consolidada, definida na Lei do Plano Diretor Municipal e conforme mapa anexo, configurando o Anexo I da presente Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

**I - ZONA MISTA – ZM-:** zona de apoio as zonas limítrofes, permite usos residenciais e comércio e serviços com abrangência local (vicinal).

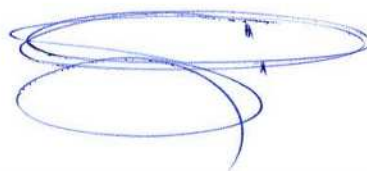
**II – ZONA CENTRAL CONTROLADA - ZCCon:** destinadas a habitação de média densidade e comércio e serviço de médio porte;

**III – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS:** destinadas a habitação de interesse social, predominantemente residencial com comércio vicinal.

**IV – ZONA INDUSTRIAL – ZI:** destinada a abrigar indústrias de baixo impacto ambiental enquadradas dentro das políticas dos arranjos produtivos locais (APL) do município;

**V – ZONA INDUSTRIAL MISTA – ZinM:** destina-se a controlar a Zona Industrial já consolidada e autoriza novas atividades ao uso industrial, comercial e residenciais, devido a sua proximidade com as zonas residencial, de comércio e serviços consolidadas.

**Parágrafo único:** Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos no Anexo IV.



**Art. 20** A Zona Mista corresponde às áreas consolidadas e as limítrofes as Zonas Industrial Mista.

**Parágrafo único:** Para estas zonas ficam estabelecidos as seguinte diretrizes:

**I** - promover os investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos públicos a fim de favorecer a oportunidade de instalação de atividades econômicas e de estimular o adensamento populacional;

**II** – incentivar a instalação de residências, comércios e serviços complementares as atividades industriais localizadas nas zonas limítrofes;

**III** – executar o monitoramento das ocupações e exigir, por meio de instrumentos urbanísticos específicos, estudos e relatórios que permitam a convivência harmônica entre diferentes usos.

**Art. 21** A Zona Central Controlada - ZCCon compreende as localidades com intensa atividade comercial e de serviços, com usos residenciais notáveis, e visa diversificar o seu uso, impedindo a consolidação de corredores de comércio e serviços, almejando a redução do uso do transporte individual. São diretrizes desta zona:

**I** – desafogar o trânsito em determinadas vias por meio da disseminação dos usos de comércio e serviços, além de priorizar o multiuso de edifícios: residencial, comercial e serviços;

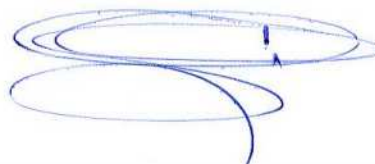
**II** - incentivar arborização e manutenção das áreas e vias arborizadas;

**III** – otimizar a infraestrutura instalada por meio do controle de adensamento;

**IV** – preservar edificações de interesse histórico e de preservação.

**Art. 22** Fica determinada a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS como o objetivo de suportar a demanda de habitação popular;

**Art. 23** Fica determinada a Zona Industrial Mista nas áreas lindeiras da urbanização consolidada, próximas de anéis viários, com o objetivo de ocupa-las com empreendimentos geradores de empregos através da instalação de indústrias, instituições de pesquisa e ensino técnico e superior e para uso residencial, com dimensões e impactos ambientais diferenciados. São diretrizes para essa zona:



**I** – a instalação de serviços e comércios complementares das indústrias já instaladas;

**II** – impedir a instalação de novas indústrias potencialmente causadoras de impactos ambientais e na infraestrutura;

**III** – elevar o grau de urbanização em consonância com os usos consolidados.

Parágrafo único: A permissividade de determinados usos nas zonas supracitadas não suspende a apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudos de Impacto Ambiental – EIA.

**Art. 24** A Zona Industrial – ZI Para estas zonas, fica estabelecida a seguinte diretriz: destinar uso a empreendimentos geradores de impacto ambiental notável, geradores de tráfego e ruídos, além de atrair usos ligados a educação profissional técnica e superior.

**Parágrafo único:** A permissividade de determinados usos nas zonas supracitadas não suspende a apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudos de Impacto Ambiental – EIA.

### **CAPÍTULO III**

#### **CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

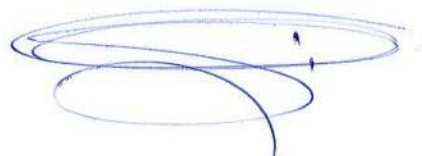
##### **SEÇÃO I**

##### **CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

**Art. 25** Para os fins desta lei complementar, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

**I** – Habitacional - compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

**II** – Comunitário - espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a





serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

**III** - Comercial - atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

**IV** - Serviço - estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

**V** - Industrial - atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

**VI** - Agropecuário - atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;

**VII** - Extrativista - atividades de extração mineral e vegetal;

**VIII** - Pluriativo - atividades que agreguem os usos comercial, industrial, de serviço ou comunitários ao uso agropecuário.

**IX** - Misto - reúne usos residencial, comercial e de serviços.

**Art. 26** Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e demais diplomas legais.

## SEÇÃO II

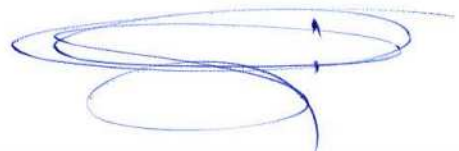
### USOS DO SOLO QUANTO ÀS ATIVIDADES

**Art. 27** Os usos habitacionais classificam-se em:

**I** - Habitações Unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;

**II** - Habitações Coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

**III** - Residências em Condomínio Urbanístico: edificações com mais de duas



unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

**IV - Habitações de Uso Institucional:** edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;

**V - Habitações Transitórias:** edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração. Podem ser de três tipos:

- a) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão;
- b) Habitação Transitória 2: hotel;
- c) Habitação Transitória 3: motel.

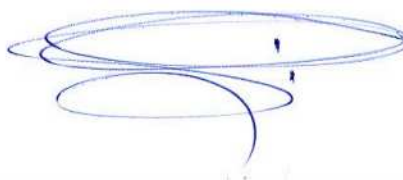
**VI - Residências em Série:** edificações com mais de quatro unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.

**Art. 28** Os usos comunitários classificam-se em:

**I - Uso Comunitário 1:** são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial.

**II - Uso Comunitário 2:** são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos e possuem padrões de edificação específicos para a atividade. Classificam-se em:

- a) Uso Comunitário 2 de Educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
- b) Uso Comunitário 2 de Saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório;
- c) Uso Comunitário 2 de Lazer e Cultura: auditório, boliche, casa de



espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede;

**d)** Esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;

**e)** Uso Comunitário 2 de Culto Religioso: casas de culto e templos religiosos.

**III** - Uso Comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Classificam-se em:

**a)** Uso Comunitário 3 de Lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;

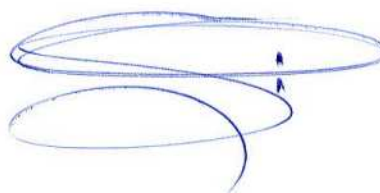
**b)** Uso Comunitário 3 de Ensino: *campus* universitários e estabelecimentos de ensino superior.

**Art. 29** Os usos comerciais classificam-se em:

**I** - Comércio Vicinal: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana. Podem ser: açougues, casa de armazéns, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, representação comercial sem manipulação de carga e congêneres;

**II** - Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona. Podem ser: restaurantes, bares, lanchonetes, minimercados, rotisserias, choperias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, jogos e congêneres;

**III** - Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro. Podem ser: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, clínicas médicas, clínicas veterinárias, salão de baile, salão de





festas e congêneres;

**IV - Comércio Geral:** atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Podem ser: estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos e congêneres;

**V - Comércio Específico:** atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, ferro-velho, recolhimento, estoque e comercio de sucatas e recicláveis e congêneres.

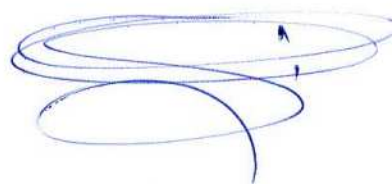
**Art. 30** Os usos de serviços classificam-se em:

**I - Serviço Vicinal:** são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. Podem ser: atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços digitais, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, representação comercial sem manipulação de carga, consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;

**II - Serviços de Bairro:** atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona. Podem ser: academias, agências bancárias, jogos eletrônicos, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, artefatos de espuma, estofamentos e congêneres.

**III - Serviço Setorial:** atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: buffet com salão de festas, clínicas médicas e veterinárias, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serviços de lavagem de veículos, salão de baile e de festas, serviços públicos, e congêneres;

**IV - Serviço Geral:** atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais,



entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, recolhimento estoque e comércio de sucata, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;

**V - Serviço Específico:** atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:

**a)** Serviço específico 1: serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

**b)** Serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossuário.

**Art. 31** Os usos industriais classificam-se em:

**I - Uso Industrial 1:** atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

**a)** Confecções;

**b)** Pequenas Manufaturas;

**c)** Indústrias caseiras;

**d)** Malharia;

**e)** Produtos Alimentícios;

**f)** Suprimentos para Informática.

**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;

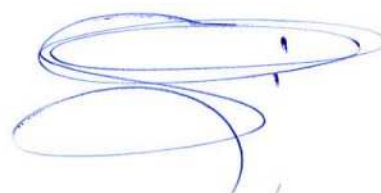
**b)** Fiação;

**c)** Funilaria;

**d)** Indústria de Panificação;

**e)** Indústria Gráfica;

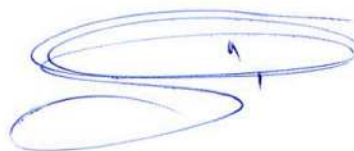
**f)** Indústria Tipográfica;



- g) Marcenarias;
- h) Serralheria;
- i) Indústria de Componentes Eletrônicos;
- j) Embalagens.

**III - Uso Industrial 3:** atividades industriais em estabelecimento que implique 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) Curtume;
- c) Desdobramento de Madeira;
- d) Destilação de Álcool;
- e) Entrepasto de Madeira para Exportação (Ressecamento);
- f) Frigorífico;
- g) Fundição de Peças;
- h) Indústria Cerâmica;
- i) Indústria de Artefatos de Cimento;
- j) Indústria Eletromecânica;
- k) Indústria Mecânica;
- l) Indústria Metalúrgica;
- m) Indústria Química;
- n) Montagem de Veículos;
- o) Produção de Óleos Vegetais e outros Produtos;
- p) Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
- q) Torrefação e Moagem de Cereais;





- r) Usina de Concreto;
- s) Aparelho, Peças e Acessórios para Agropecuária;
- t) Laticínio, fábrica de farinhas (moinho);
- u) Fábrica de espumas e derivados;
- v) Marmoraria.

**Art. 32** O uso pluriativo caracteriza-se por atividades que por sua característica agreguem uso comercial, industrial ou de serviços ao uso agropecuário em uma mesma propriedade, como:

**I** - Pesque-pague.

**II** - Indústria a domicílio: basicamente o beneficiamento dos próprios produtos da propriedade rural;

**III** - Prestação de Serviços ao morador rural;

**IV** - Comércio: Feiras situadas em entrepostos;

**V** - Turismo rural;

**VI** - Ecoturismo;

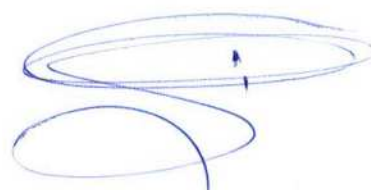
**VII** - Artesanato;

**VIII** - Produção e comercialização de flores, hortaliças e frutas;

**IX** - Criação e comercialização de pequenos animais (pássaros, coelhos, abelhas, ovelhas, cabritos, patos, peixes, etc.).

**Art. 33** As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 34** Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá ao Conselho de Desenvolvimento Municipal determinar a elaboração de EIA e EIV e que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.



## SEÇÃO IV

### ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

**Art. 35** Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

**Parágrafo único:** O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação, conforme Anexo III.

**Art. 36** Em todo o edifício de habitação coletiva, e habitações unifamiliares em série com 5 ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.

**Parágrafo único:** O dimensionamento das áreas de recreação está regulamentado pela Lei do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei do Parcelamento do Solo.

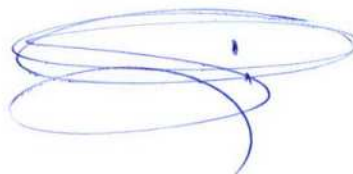
## CAPÍTULO IV

### DA PROTEÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA

**Art. 37** É dever da Prefeitura, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

**Art. 38** Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com a legislação federal e estadual pertinentes, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

§ 1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, será determinada pelos critérios da legislação federal e estadual pertinentes, não



sendo nunca inferior a 30m (trinta metros), nas zonas urbanas e de expansão urbana.

**§ 2º - As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 50m (cinquenta metros) no seu entorno.**

**Art. 39** A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Poder Público, após a expressa anuência da CETESB – Companhia Ambiental de São Paulo.

**Art. 40** São consideradas áreas de preservação permanente todas aquelas previstas na legislação federal e estadual quando integrantes da zona rural e para a zona urbana e de expansão observará as seguintes disposições:

**I** - faixas com larguras, nunca inferior a 30,00m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água;

**II** - faixas com diâmetro mínimo de 50,00m (cinquenta metros) em torno das nascentes;

**III** - áreas com declividade maior ou igual a 45% (quarenta e cinco por cento);

**IV** - remanescentes de florestas;

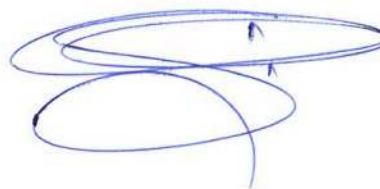
**V** - demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente.

**Art. 41** As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

**Parágrafo único:** Cabe ao órgão municipal de meio ambiente elaborar o Plano de Arborização Municipal, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas à região, insolação e espaçamentos necessários, respeitando-se as faixas “non aedificandi” ao longo de fiações e tubulações.

**Art. 42** As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

**Parágrafo único:** Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da Região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da





proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

**Art. 43** As propriedades rurais deverão preservar percentual de sua área como reserva legal de conformidade com a legislação federal e estadual.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO PÚBLICO DE ÁGUA**

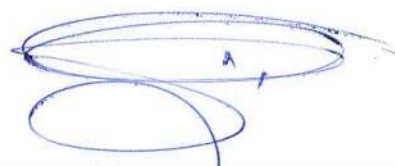
**Art. 44** Áreas de proteção dos mananciais são aquelas que, em razão da precipitação pluviométrica, relevo, cobertura vegetal, uso e ocupação, são suscetíveis de reter água em quantidade e qualidade compatíveis para o consumo atual do Município e adjacências, respeitando-se, no mínimo, as faixas constantes do artigo 40 desta Lei.

**Art. 45** Cabe ao Poder Público fazer cumprir em sua plenitude as Leis Municipais 3.127/2009 e 3828/2014 que criam o sistema de proteção dos mananciais de abastecimento público, superficiais e subterrâneos e das áreas de entorno dos mesmos.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 46** Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento anexo, que faz parte integrante desta lei complementar, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.



**Art. 47** É parte integrante desta Lei complementar o Mapa de Zoneamento Urbano e Macrozoneamento Municipal, os Anexos I e II, respectivamente.

**Art. 48** A descrição dos limites das zonas urbanas e rurais tratadas nesta Lei complementar deverá ser executada e aprovada por ato do Poder Executivo, no prazo de 1 (um) ano. Contado a partir da data de aprovação desta Lei.

**Parágrafo único:** Os limites das zonas rurais e urbanas referidos no *caput* deste artigo deverão conter as coordenadas geográficas ou georeferenciada no sistema geodésico brasileiro.

**Art. 49** As descrições dos limites das zonas rurais e urbanas, constantes do mapa anexo de que trata esta Lei, serão revistas por decreto do Poder Executivo Municipal, sempre que necessárias, mediante proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento, através da dos órgãos de planejamento, desenvolvimento urbano e ambiental.

**Art. 50** Objetivando a proteção e preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental no Município, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação devidamente autorizado pelo órgão competente, a transferência a terceiros do potencial construtivo permitido no imóvel objeto de limitações urbanísticas, ou aos que doarem ao município o imóvel sob proteção e preservação.

§ 1º - Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Descalvado o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação sejam de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

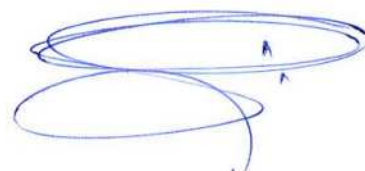
I - Unidades de Interesse de Preservação;

II - Unidades de Conservação;

III - Eixos de Lazer;

IV - Áreas Verdes.

§ 2º - Também se aplica no que couber, o dispositivo deste artigo à desapropriação parcial ou total, de imóveis necessários à adequação do Sistema Viário Básico, a ampliação dos eixos de lazer, ampliação de áreas verdes e à instalação de



equipamentos urbanos e comunitários de uso público.

**Art. 51** As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

**Art. 52** As infrações a presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

**Art. 53** Os casos omissos serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 54** O Decreto do poder executivo regulamentará as disposições desta Lei mediante provocação do Conselho Municipal do Desenvolvimento, em especial a normatização e fixação de multas e demais penalidades.

**Art. 55** A presente Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.600, de 04 de junho de 1996 e Lei nº 1.606, de 10 de julho de 1996.

Prefeitura do Município de Descalvado,  
Em 07 de Julho de 2.016

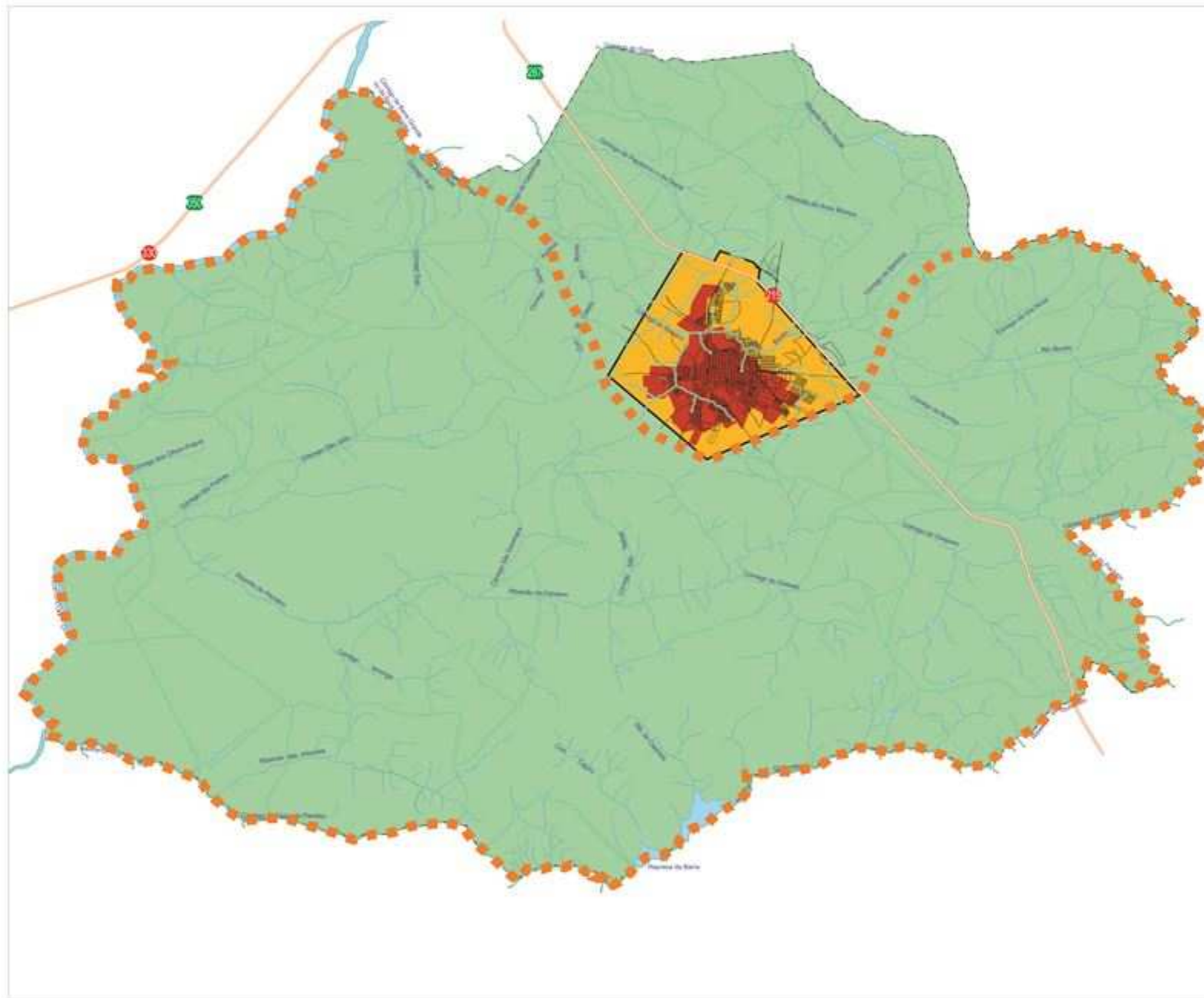
**HENRIQUE FERNANDO DO NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

Publicada no Paço Municipal, em 07 de Julho de 2.016

  
**Silvio Bellini**  
Procurador Geral do Município



# ANEXO I - MACROZONEAMENTO



## Legenda:

- Área Urbana
- Limite Municipal
- Hidrografia
- Rios e Córregos
- Lagos e Lagoas

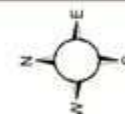
**"Faixa não edificável"**  
Área de Preservação de Fundo de Vale.

Obs.: Paralelas de 30,00 metros das margens do Rio e raio de 50,00 metros das nascentes.

## Macrozonas:

- Macrozona de Urbanização Consolidada
- Macrozona de Transição
- Macrozona de Desenvolvimento Agropecuário
- Macrozona de Desenvolvimento Turísticos

Mapa:  
Macrozoneamento



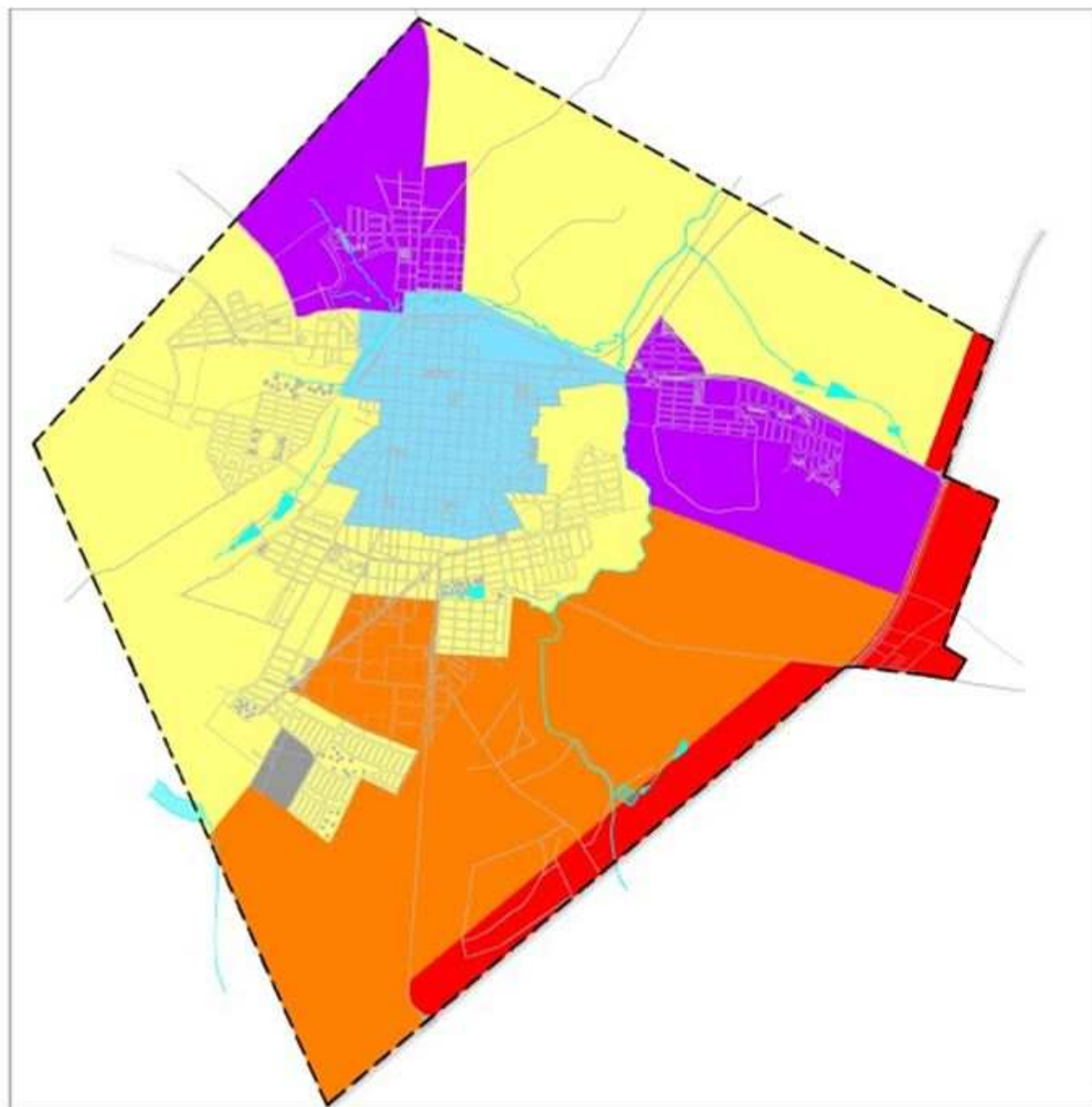
Escala: 1:120.000

  
Descalvado

Plano Diretor  
Municipal

  
Oliver  
Arquitetura e  
Engenharia

## ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO



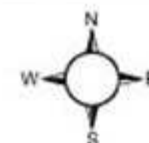
### Legenda:

- Hidrografia
- Perímetro Urbano Proposto
- Ferrovia

### Zoneamento:

- ZCC - Zona Central Controlada
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZIC - Zona Industrial Controlada
- ZM - Zona Mista
- ZI - Zona Industrial
- ZIM - Zona Industrial Mista

Mapa: Zoneamento



Escala: 1:40.000



Plano Diretor  
Municipal





**Prefeitura do Município de Descalvado – São Paulo**  
Plano Diretor Municipal de Descalvado  
Etapa IV - Revisão e Atualização da Proposta de Projeto de Lei  
de Uso e Ocupação do Solo

ANEXO III

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS EM TERRENOS URBANOS

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS EM TERRENOS URBANOS			
USOS	TIPOS	CONDIÇÕES	VAGAS
Residencial	Unifamiliar e Multifamiliar	-	1 vaga por unidade
	Lojas de departamento	Área construída > 300m <sup>2</sup>	1 vaga / 50m <sup>2</sup>
Comercial e Serviços	Edifícios para escritórios ou consultórios	com área construída > 200m <sup>2</sup>	1 vaga / 50m <sup>2</sup>
	Comércio Varejista	-	
	Salas	-	
	Restaurante e casas de diversão	-	
	Supermercados com área construída > 300m <sup>2</sup>	-	1 vaga / 60m <sup>2</sup>
	Shopping Centers e Centros Comerciais > 300m <sup>2</sup>	-	1 vaga / 35m <sup>2</sup>
	Oficinas de conserto de carros	Com área construída > 100m <sup>2</sup>	1 vaga / 50m <sup>2</sup>
	Agências bancárias	-	1 vaga / 35m <sup>2</sup>
	Ensino	Instituições privadas de ensino de 2o e 3o graus	Com área construída > 300m <sup>2</sup>
Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres		Com área construída > 300m <sup>2</sup>	1 vaga / 35m <sup>2</sup>
Ensino superior		Por sala de aula	2 vagas
Hospedagem	Motéis	-	1 vaga por unidade
	Hotéis	-	1 vaga por 2 unidades
Indústria e Comércio Atacadista	Até 300m <sup>2</sup> de área construída	Para cada 100m <sup>2</sup> de construção	1 vaga
	> de 300m <sup>2</sup> até 2.000 de área construída	Para cada 200m <sup>2</sup> de construção	1 vaga
	> de 2.000m <sup>2</sup> de área construída	Para cada 200m <sup>2</sup> de construção	1 vaga
Estádios e Ginásios	-	Para cada 50m <sup>2</sup> de área dos locais destinados ao público (*)1	1 vaga
Clubes e Centros de Eventos	-	Para cada 50m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga
Saúde	Farmácias e drogarias	Área construída > 100m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> ou fração
	Pronto-socorros, clínicas e laboratórios de análises	-	1 vaga a cada 5 leitos
	Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusivos públicos	com área construída > 200m <sup>2</sup>	1 vaga / 50m <sup>2</sup>
Cinemas, Teatro e Auditórios de Convenções, Salões de Exposição e Igrejas	-	Para cada 40m <sup>2</sup> de área dos locais destinados ao público	1 vaga

\*\*Deverá ser demarcada área de carga e descarga com pelo menos 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados)

(\*)1 Locais destinados ao público corresponde a área de arquibancada e de circulação no entorno das quadras de esportes, ou seja, representa a capacidade do estádio.





**Prefeitura do Município de Descalvado – São Paulo**  
Plano Diretor Municipal de Descalvado  
Etapa IV - Revisão e Atualização da Proposta de Projeto de Lei  
de Uso e Ocupação do Solo

ANEXO IV  
COEFICIENTES URBANÍSTICOS, POR ZONAS URBANAS

Índices Urbanísticos da Zona	Coefficiente de ocupação	Gabarito	Altura máxima edif. (h=metros)	Tamanho mínimo do lote	Taxa de permeabilidade	Vagas de estacionamento	Instrumento
ZONA MISTA	65%	6 pavimentos	18,00	Área = 250,00m <sup>2</sup> Testada = 10,00m	10%	Ver Anexo	Outorga Onerosa
Índices Urbanísticos da Zona	Taxa de ocupação	Gabarito	Altura máxima edif. (h=metros)	Tamanho mínimo lote	Taxa de permeabilidade	Vagas de estacionamento	
ZONA INDUSTRIAL	65%	2 pavimentos	12,00	Área =	20%	Ver Anexo	



**Prefeitura do Município de Descalvado – São Paulo**

Plano Diretor Municipal de Descalvado

Etapa IV - Revisão e Atualização da Proposta de Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo

1.000,00m<sup>2</sup>

Testada =

20,00m

Índices Urbanísticos da Zona	Taxa de ocupação	Gabarito	Altura máxima edif. (h=metros)	Tamanho mínimo lote	Taxa de permeabilidade	Vagas de estacionamento	Instrumento
ZONA CENTRAL CONTROLADA	80% no terreo e 80% nos demais pavtos.	6 pavimentos	18,00	Área = 250,00m <sup>2</sup> Testada = 10,00m	10%	Ver Anexo	Outorga Onerosa

Índices Urbanísticos da Zona	Taxa de ocupação	Gabarito	Altura máxima edif.	Tamanho mínimo lote	Taxa de permeabilidade	Vagas de estacionamento
------------------------------	------------------	----------	---------------------	---------------------	------------------------	-------------------------



**Prefeitura do Município de Descalvado – São Paulo**

Plano Diretor Municipal de Descalvado

Etapa IV - Revisão e Atualização da Proposta de Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo

(h=metros)						
Índices Urbanísticos da Zona	Taxa de ocupação	Gabarito	Altura máxima edif. (h=metros)	Tamanho mínimo lote*	Taxa de permeabilidade	Vagas de estacionamento
ZONA INDUSTRIAL MISTA	65% indústria 65% comércio e serviço 65% residência	2 pavimentos para indústria 4 pavimentos para comércio, serviço e residência	12,00	Indústria 500,00 m <sup>2</sup> Testada Com/ser 250,00m <sup>2</sup> - 10 metros testada Residência 250m <sup>2</sup> - 10 metros testada	20%	Ver Anexo
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	75%	2 pavimentos	6,00m	Área = 200,00 m <sup>2</sup> Testada = 10,00m	10%	Ver Anexo

\* No caso de regularização: 125 m<sup>2</sup>

\* No caso de nova construção: 200 m<sup>2</sup>