



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



AUTÓGRAFO Nº 45 DE 30 DE AGOSTO DE 2022

APROVA, nos próprios termos, o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2022, de autoria do Poder Executivo que “Dispõe sobre as normas de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Santa Bárbara d'Oeste, dando outras providências”.

RAFAEL PIOVEZAN, Prefeito do Município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O zoneamento, o uso e a ocupação do solo da Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC definida pela Lei Complementar Municipal nº 265/2017 serão regidos por esta lei em conformidade com a Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas no que couber as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

Art. 2º Constituem como objetivo do zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Santa Bárbara d'Oeste:

I – Instrumentalizar a implantação das diretrizes e proposições para o desenvolvimento municipal expressas no Plano Diretor do Município;

II – Promover a melhoria das condições de vida da população, contribuindo para a redução da segregação espacial e exclusão social, com manutenção da integridade do meio ambiente;

III – Evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infraestrutura urbana;

IV – Estabelecer o escalonamento gradativo de usos para as zonas a partir dos usos mais restritivos aos usos mais permissivos;

V – Definir zonas de uso para a instalação de indústrias sem risco ambiental compatível com uso misto comercial e de serviços de médio e grande porte;

VI – Definir corredores de uso misto nas áreas estritamente residenciais visando à consolidação de áreas comerciais;



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



VII – Estabelecer índices urbanísticos, tais como taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, adequados para cada zona e tipologia;

VIII – Ordenar o desdobro de lotes;

IX – Fortalecer os centros comerciais de bairro em áreas já consolidadas;

X – Consolidar a estrutura urbana existente adequando-a ao crescimento e desenvolvimento pretendido;

XI – Regular o uso de edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais, de serviços e outras finalidades.

SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeito desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – ACESSO: dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre: logradouro público e área privativa;

II – ALINHAMENTO: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou área pública e o logradouro público;

III – ÁREA CONSTRUÍDA: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;

IV – ÁREA DE USO COMUM: conjunto de espaços e instalações da edificação em condomínios que podem ser utilizados por todos os usuários;

V – ÁREA OCUPADA: projeção, em plano horizontal, de todos os pavimentos do volume edificado;

VI – CALÇADA OU PASSEIO: parte da via normalmente segregada e em nível diferente não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

VII – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: relação entre a soma total das áreas construídas computáveis em um lote e a área desse mesmo lote;

VIII – FRENTE DO LOTE: testada que dá acesso principal ao lote;

IX – GABARITO: altura máxima da edificação contada a partir da piso do pavimento térreo ao teto do último pavimento habitável excluindo-se as lages técnicas acima do último pavimento;



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



X – GLEBA: área de terra com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos quer seja por loteamento ou desmembramento e sobre a qual ainda não incidiram as normas urbanísticas e ambientais para a sua urbanização;

XI – LOGRADOURO PÚBLICO: área de uso comum do povo destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres;

XII – LOTE: porção de terra resultante de parcelamento regular para fins urbanos provido de infraestrutura e inserida em uma quadra devendo ter, no mínimo, uma confrontação com via pública oficial;

XIII – PAVIMENTO: cada um dos andares de uma edificação, composto por plano de piso em um mesmo nível ou com diferença de nível que não ultrapasse a altura de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

XIV – PAVIMENTO INFERIOR: pavimentos abaixo do pavimento térreo que não se caracterizem como SUBSOLO;

XV – PAVIMENTO TÉRREO: pavimento de acesso principal do imóvel;

XVI – QUADRA: porção de terra delimitada por vias de circulação de veículos, por áreas públicas ou pela divisa com outros loteamentos ou glebas e que define o limite de um único lote ou de um conjunto de lotes;

XVII – RECUO: afastamento da edificação em relação aos alinhamentos do terreno e o afastamento entre blocos edificadas;

XVIII – SALIÊNCIAS: elementos decorativos ou estruturais nas fachadas que não configurem como área útil podendo ser: abas horizontais, floreiras, beiras, lajes técnicas, brises ou ornamentos;

XIX – SUBSOLO: pavimento situado abaixo do nível do pavimento térreo ou dos pavimentos inferiores podendo ter, no máximo, 1,00m (um metro) de sua altura acima do nível da calçada de qualquer das testadas do imóvel;

XX – TAXA DE OCUPAÇÃO: relação entre a projeção de todos os pavimentos das edificações e a área do terreno expressa em porcentagem;

XXI – TESTADA: alinhamento do lote com logradouro público;

XXII – UNIDADE AUTÔNOMA: espaço de uso exclusivo em uma edificação ou em lotes em condomínios, caracterizada por uma unidade residencial ou não residencial.

CAPÍTULO II

DA NATUREZA E DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 4º Os usos das edificações estão condicionados às conformidades das atividades previstas para cada zoneamento constante no ANEXO 3 - Tabela de



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Classificação de Uso – CNAE e, ainda, à natureza, à categoria, ao porte e Tipologia do imóvel, todos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 5º As edificações classificam-se, segundo a natureza, como:

I – RESIDENCIAL: edificações destinadas à moradia de caráter permanente ou não, podendo ser horizontais ou verticais conforme as categorias de uso previstas nesta Lei Complementar;

II – NÃO RESIDENCIAL: edificações destinadas às atividades de comércio, serviço, industrial, rural ou institucional, conforme as categorias de uso previstas nesta Lei Complementar, podendo ser horizontais ou verticais.

Art. 6º Os usos das edificações de natureza RESIDENCIAL são classificados nas seguintes categorias:

I – UNIFAMILIAR: uso para fins de moradia de uma única família, constituída de unidade autônoma em seu acesso e identificação oficial única;

II – MULTIFAMILIAR TIPO I: uso para fins de moradia de mais de uma família, em um único lote inseparável e indivisível, constituída por até 4 (quatro) unidades de tipologia horizontal por lote que não se caracterizem como condomínio;

III – MULTIFAMILIAR TIPO II: uso para fins de moradia mais de uma família, constituída por mais de uma unidade autônoma em condomínio e que compartilham acessos e outros espaços de uso comum, podendo ser de tipologia horizontal ou vertical.

Art. 7º Os usos das edificações de natureza NÃO RESIDENCIAL são classificados nas seguintes categorias:

I – COMERCIAL / SERVIÇO: atividades econômicas de comércio e/ou prestação de serviços diversos, cujos usos podem implicar na fixação de padrões construtivos específicos referentes à ocupação do lote, ao acesso, ao programa de necessidades, entre outros;

II – INDUSTRIAL: atividades que resultam na produção de bens pela transformação de insumos dotada de compartimentos de produção, podendo possuir setor administrativo, auxiliar, social e similares;

III – ESPECIAL: atividades de prestação de serviços públicos municipais, estaduais ou federais, de autarquias ou concessionárias e de infraestrutura;

IV – RURAL: atividades de característica rural ou de apoio à agricultura, pecuária ou demais atividades agrosilvopastoris.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Parágrafo Único. As atividades de serviços, conforme classificadas na tabela do ANEXO 3, quando exercidas pelo poder público serão definidas como ESPECIAL e, portanto, não sujeitas às restrições do zoneamento.

Art. 8º Os usos de categoria COMERCIAL / SERVIÇO, a que se refere o inciso I do artigo 7º, são classificados nas seguintes subcategorias de usos:

I – USO GERAL OU INDEFINIDO: atividades de comércio e serviços de abastecimento local ou não, que não implicam na fixação de padrões construtivos específicos referentes à ocupação do lote, ao acesso e a outros previstos em legislação específica;

II – ABASTECIMENTO LOCAL: atividades de apoio direto ao uso residencial e de utilização cotidiana para atendimento às necessidades básicas da população com exigências específicas de projeto, admitindo-se, dentre outras assemelhadas, atividades ligadas a:

- a) Farmácia;
- b) Padaria;
- c) Lanchonete;
- d) Restaurante;
- e) Merceria;
- f) Açougue.

III – LOCAIS DE REUNIÃO: atividades que implicam em concentração de pessoas e veículos e altos níveis de ruídos, incluindo os tipos:

- a) Salão ou Casa de Festas e Eventos: atividades onde não há venda de ingressos ao público;
- b) Casa de Show, Discotecas, Danceterias, Casas de Danças e similares: atividades onde há venda de ingressos ao público;
- c) Templos de qualquer Culto e similares;
- d) Prática de Esportes: Ginásios e Academias;
- e) Espaço Cultural: Auditório, Casa de Espetáculos Artísticos, Centro de Convenções, Centro de Exposições, Cinema, Teatro e Museu.

IV – SHOPPING E CENTRO COMERCIAL: atividades de comércio e serviço composta por mais de 2 (duas) unidades comerciais e com acesso comum.

V – SUPER E HIPERMERCADO: atividades comerciais com venda predominante de produtos alimentícios variados, de utensílios domésticos, de produtos



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



de limpeza, de higiene pessoal, de roupas, de ferragens e etc., com área de venda, respectivamente, superior a 300 (trezentos) e a 5.000 (cinco mil) metros qua;

VI – HOSPEDAGEM: atividades destinadas ao uso transitório de abrigo remunerado, incluindo os tipos:

a) Hotel, Apart-hotel, Pousada: atividades cuja característica é o alojamento combinadas ou não com serviços de alimentação;

b) Motel, Drive in motel: atividades cuja característica é o alojamento por período inferior a 24 (vinte quatro) horas;

c) Albergues e similares: atividades de caráter assistencial onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados (albergues, alojamento infantil, casa do estudante, asilo, abrigo, convento, seminário, internato, orfanato) podendo ser de longa permanência ou transitória;

d) Pensão, alojamento, hostel: atividades cuja característica é o alojamento econômico combinado ou não com serviços de alimentação;

VII – AUTOMOTIVOS: atividades destinadas à prestação de serviços de guarda, abastecimento, limpeza, manutenção ou reparo de veículos automotores, com ou sem comercialização de produtos e peças, incluindo os tipos:

a) Posto de abastecimento;

b) Lavagem;

c) Borracharia;

d) Garagem / estacionamento;

e) Oficina automotiva, funilaria e pintura.

VIII – EDUCAÇÃO: atividade de ensino de atendimento direto, funcional ou especial, incluindo os tipos:

a) Formal: estabelecimentos de educação infantil (creche e pré-escola), ensino fundamental I e II, médio, superior e pós-graduação;

b) Cursos livres: música, pintura, informática, artes, idiomas, dança e etc.

IX – DEPÓSITO DE MERCADORIAS E VEÍCULOS: atividades de depósitos, armazenagem, entreposto de mercadorias, garagem de veículos de grande porte e transportadoras;

X – SERVIÇOS DE SAÚDE, incluindo as atividades:



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



- a) Hospital, maternidade, pronto socorro;
- b) Clínica, consultório, ambulatório com ou sem internação;
- c) Laboratório.

XI – INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS, incluindo as atividades:

- a) Agências bancárias;
- b) Outros serviços financeiros.

XII – ATIVIDADES EFÊMERAS: atividades exercidas por períodos restritos de tempo ou em instalações temporárias, incluindo, dentre outros similares, os tipos:

- a) Circos, parques de diversões e similares;
- b) Bancas de jornais;
- c) Caixas automáticos;
- d) Alojamentos provisórios;
- e) Estande de vendas e ações promocionais.

Art. 9º A natureza dos lotes, definida na aprovação do parcelamento do solo ou do plano de urbanização como residencial, comercial, industrial ou mista não implicam na exclusividade de tais usos, os quais ficam condicionados às conformidades das atividades previstas no ANEXO 3, desta Lei Complementar.

Art. 10 Os imóveis de natureza COMERCIAL / SERVIÇOS com até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída poderão abrigar atividades industriais sem a necessidade de adaptação, salvo nos casos exigidos por legislação específica.

Art. 11 As atividades classificadas como de alto risco, conforme definido por legislação própria, deverão instalar-se em edificações com projeto específico referente ao dimensionamento dos ambientes e programa mínimo de necessidades.

Art. 12 Consideram-se de uso misto as edificações destinadas a usos distintos e autônomos, devendo ser atendidas as especificidades de cada uso.

Art. 13 As edificações ou usos que não estejam elencados nas subcategorias de uso previstas na presente Lei Complementar serão classificados pela municipalidade, segundo seu porte e similaridade.

Parágrafo único. Poderão ser autorizadas, a critério da municipalidade, atividades econômicas que resultem em produto artesanal desde que, pelo porte e



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



características, sejam compatíveis com as atividades de uso geral previsto na respectiva zona.

SEÇÃO I DAS TIPOLOGIAS

Art. 14 Consideram-se edificações horizontais aquelas que possuam gabarito máximo de até 10,00 m (dez metros) de altura.

Art. 15 Consideram-se edificações verticais aquelas que possuam gabarito acima 10,00 m (dez metros) de altura.

SEÇÃO II DO PORTE

Art. 16 A classificação do porte da atividade dar-se-á com base na área superficial do lote sobre o qual a mesma será implantada, da seguinte forma:

I – Porte 1: sobre lote de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – Porte 2: sobre lote de até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

III – Porte 3: sobre lote de até 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

IV – Porte 4: sobre lote com mais de 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

SEÇÃO III DAS CONFORMIDADES DE USO

Art. 17 Tendo em vista a natureza, a categoria e o porte, as atividades urbanas serão classificadas em cada uma das tipologias de zoneamento como sendo de:

I – USO CONFORME OU PERMITIDO (C): aquele permitido pelo zoneamento da área, atendendo todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas;

II – USO NÃO CONFORME (NC): aquele não permitido pelo zoneamento da área;

III – USO CONDICIONADO (CC): uso secundário permitido, desde que seja vinculado à atividade principal de uso conforme com a zona, podendo ser:

a) Serviços e indústrias vinculados a comércio;



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



- b) Uso comercial sem depósito de material;
- c) Fabricação própria, com venda no local sem distribuição a terceiros;
- d) Uso residencial em situação mista com uso não residencial.

IV – USO ESPECIAL (E): serviços públicos, infraestrutura, concessionárias e similares, a instalar-se em área pública ou privada independente da zona e mediante análise de estudo específico de viabilidade ou regido por lei específica;

V – USO NÃO APLICÁVEL (NA): aqueles que não se caracterizam como atividades urbanas, não havendo impedimentos para sua instalação, desde que atendam à legislação específica;

VI – USO TOLERADO (T) atividades classificadas por esta Lei Complementar como de Uso Não Conforme (NC), porém legalmente estabelecidas antes da sua vigência.

§ 1º Os imóveis que abrigam atividades de Uso Tolerado poderão ser ampliados e reformados, admitindo-se a unificação de áreas contíguas desde que não atinjam os limites estabelecidos para apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, definidos na Tabela 1, do art. 96 da Lei Complementar Municipal nº 265/2017 - Plano Diretor.

§ 2º A condição do Uso Tolerado extingue-se com o encerramento da atividade tolerada não gerando direito permanente ao imóvel para a instalação de novas atividades iguais ou semelhantes ainda que possua projeto específico aprovado.

CAPÍTULO III DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

SEÇÃO I DA TAXA DE OCUPAÇÃO E DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 18 Ficam definidos os seguintes índices urbanísticos a serem aplicados nos lotes de acordo com o zoneamento e a tipologia da edificação, sendo:

I – Taxa de Ocupação - TO: relação entre a projeção de todos os pavimentos das edificações e a área do terreno expressa em porcentagem:

$$T.O. = \frac{\text{área ocupada} \times 100}{\text{área do terreno}}$$

II – Coeficiente de Aproveitamento - CA: relação entre a soma total das áreas construídas computáveis e a área do respectivo lote:

$$C.A. = \frac{\text{área construída}}{\text{área do terreno}}$$



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 19 Para o cálculo da Taxa de Ocupação, a que se refere o inciso I do artigo 18 desta Lei Complementar, será considerada como projeção das construções o perímetro resultante da sobreposição de todos os pavimentos sobre o lote incluídas as saliências com mais de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 20 Não serão contabilizadas na Taxa de Ocupação:

I – Áreas construídas descobertas tais como: escadas, rampas, quadras esportivas, estacionamento, piscina e similares;

II – Reservatórios de água;

III – Abrigos de resíduos ou de máquinas, de equipamentos e de animais, com pé direito de até 1,70m (um metro e setenta centímetros);

IV – Saliências de até 0,60m (sessenta centímetros);

V – Abas verticais;

VI – Subsolo destinado a estacionamento.

§ 1º As saliências que geram ocupação não poderão comprometer as condições de iluminação e ventilação.

§ 2º As saliências sobre os recuos, quando permitidas, deverão ser indicadas em projeto e computadas na Taxa de Ocupação.

Art. 21 Não serão contabilizadas no Coeficiente de Aproveitamento:

I – Áreas construídas complementares descobertas tais como: escadas, rampas, quadras esportivas, estacionamento, piscina e similares;

II – Reservatórios de água;

III – Abrigos de resíduos ou de máquinas, de equipamentos e de animais, com pé direito de até 1,70m (um metro e setenta centímetros);

IV – Saliências com até 0,60m (sessenta centímetros) de largura.

V – Subsolos destinados a estacionamento;

VI – Guarita;

VII – Portaria;

VIII – Central de GLP ou similares;

IX – Áticos, shafts de pavimentos tipo;



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



X – Vagas de estacionamento cobertas no térreo em atendimento ao mínimo exigido, desde que sejam respeitados os recuos mínimos obrigatórios;

XI – Lazer condominial coberto;

Art. 22 Os incisos II, III e VI do artigo 20 assim como os incisos II, III, V, VI, VII, VIII, X e XI do artigo 21 desta Lei Complementar, ainda que não sejam computados no cálculo dos índices urbanísticos, deverão estar devidamente demonstrados no quadro de área do projeto e serão considerados como área construída.

§ 1º Os poços de elevadores serão contabilizados apenas no cálculo da área do pavimento térreo.

§ 2º As escadas serão contabilizadas no cálculo da área de cada pavimento, exceto no último.

§3º Áreas construídas descobertas são consideradas como áreas complementares.

Art. 23 Os objetos fixos ou móveis, tais como letreiros e anúncios, não serão incluídos no projeto de aprovação das edificações e obedecerão legislação específica.

Art. 24 Nos casos de ampliação, reformas e adaptações de projetos aprovados antes da vigência da presente Lei Complementar serão aplicados os parâmetros de cálculo dos índices urbanísticos aqui previstos, sendo autorizado:

I – Índices urbanísticos superiores aos mínimos, desde que configure situação consolidada e sem ampliações;

II – Ampliações até os limites máximos previstos nos parâmetros urbanísticos da presente Lei Complementar.

SEÇÃO II DOS RECUOS

Art. 25 As construções sobre os lotes deverão respeitar recuos em relação à via pública, classificados em recuo principal e recuo secundário.

Art. 26 Os lotes localizados em meio de quadra terão recuo principal mínimo de 4,00m (quatro metros) a partir da testada.

Art. 27 Os lotes localizados em meio de quadra e com confrontação com mais de um logradouro terão recuos principais de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) em cada testada.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no caput deste artigo os lotes que confrontam com via separada por muros de fechamento de loteamentos de



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



acesso controlado, tanto internos quanto externos ao fechamento, que deverão respeitar recuo principal na testada frontal e recuo secundário, nos fundos.

Art. 28 Os lotes de esquina que confrontem com duas ou mais vias públicas e com testadas contínuas terão o recuo principal de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) e os recuos secundários de, no mínimo, 2,00m (dois metros).

§1º No caso de lote de esquina que confronte com mais de dois logradouros não contínuos, a testada principal assim como as isoladas, ainda estas não se configurem como acesso, deverá ser obedecido recuo o mínimo de 4,00m.

§2º No alinhamento das curvas de esquinas será respeitado o recuo secundário de 2,00m (dois metros).

§3º As edificações de múltiplo uso em um mesmo lote poderão definir o acesso e endereço para cada uso tanto pelo recuo principal quanto pelos recuos secundários.

Art. 29 Para as construções verticais, em qualquer situação de lote prevista nesta Seção, serão respeitados recuos secundários, assim como nos demais alinhamentos dos lotes, com dimensão mínima de H/6 (altura dividida por seis), não podendo ser inferior a 3,00m (três metros) e recuo principal mínimo de 4,00m (quatro metros).

Art. 30 Os recuos não poderão receber tipo algum de edificação ou elemento construtivo, exceto nas seguintes condições:

I – Projeções em balanço de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) nas construções horizontais;

II – Cobertura sem laje com, pelo menos, uma face livre de elementos de vedação, junto às construções horizontais;

III – Cobertura de proteção de acesso de veículos e pedestres sem laje e livres de elementos de vedação em, pelo menos, duas faces e localizadas junto a guaritas e portarias;

IV – Guaritas com área de, no máximo, 15% (quinze por cento) da área do recuo e que não ultrapasse 15 m² (quinze metros quadrados);

V – Abas verticais;

VI – Reservatórios de água enterrado ou removíveis instalados sobre o solo ou elevado sobre estrutura aberta;

VII – Lixeiras e abrigos de máquinas, equipamentos e de animais com pé direito de até 1,70m (um metro e setenta centímetros);



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



VIII – Escadas abertas, descobertas e que não obstruam a iluminação e ventilação dos compartimentos;

IX – Equipamentos para deslocamento vertical em construções existentes, em atendimentos às normas de acessibilidade.

§ 1º Em edificações destinadas a usos não residenciais é vedada a utilização do recuo para instalação permanente de áreas de trabalho, de consumo e de vendas.

§ 2º Os abrigos para guarda de veículos no recuo em edificações industriais deverão respeitar:

I – pé direito máximo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II – extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote;

III – caracterizar-se como estrutura independente do corpo principal.

§ 3º As saliências sobre os recuos deverão ser indicadas em projeto e computadas nos índices urbanísticos conforme as previsões e definições constantes na presente Lei Complementar.

Art. 31 Nas edificações existentes até a publicação desta Lei Complementar serão permitidas ampliações e reformas sobre a situação de recuos anteriormente aprovada e consolidada, devendo as novas ampliações sobre áreas livres respeitarem os recuos nesta definidos.

CAPÍTULO IV

DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC

SEÇÃO I

DA DEFINIÇÃO

Art. 32 A Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC, definida pela Lei Complementar Municipal n º 265/2017 - Plano Diretor, passa a ser dividida em zonas de uso representadas por manchas e eixos indicados no ANEXO 1 - Zoneamento da Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC, que faz parte integrante da presente lei, sendo assim denominadas:

I – ZONA CENTRAL – ZC;

II – ZONA CENTRAL EXPANDIDA – ZCE;

III – ZONA RESIDENCIAL E DE RECREIO – ZRR;

IV – ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE – ZBD;

V – ZONA RESIDENCIAL CONDOMINIAL – ZRC;



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”

- VI – ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1 – ZD1;
 - VII – ZONA DE USO DIVERSIFICADO 2 – ZD2;
 - VIII – ZONA DE USO DIVERSIFICADO 3 – ZD3;
 - IX – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE 1 – ZEP1;
 - X – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE 2 – ZEP2;
 - XI – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE 3 – ZEP
- 3;
- XII – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA EXCLUSIVA – ZEE ;
 - XIII – ZONA INDUSTRIAL – ZI.

§ 1º O zoneamento a ser atribuído ao lote é aquele definido pela mancha na qual estiver inserido, constante no ANEXO 1 da presente Lei Complementar.

§ 2º O zoneamento dos eixos indicados no ANEXO I desta Lei Complementar prevalecerão nos lotes que lhes fizerem frente, independente da mancha de zoneamento onde o lote estiver inserido.

§ 3º A classificação do zoneamento dos novos loteamentos, definida no respectivo decreto de aprovação, passará a integrar o ANEXO 1 da presente Lei Complementar.

Art. 33 Os usos admitidos em cada Zona serão aqueles indicados no ANEXO 3, de acordo com o Código Nacional de Atividade Econômica - CNAE e o porte da edificação definidos no artigo 16 da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando da atualização da tabela de CNAE, o enquadramento de novas atividades ao zoneamento serão incluídas por Decreto Municipal passando estas a integrar o ANEXO 3 desta Lei Complementar, o que fica devidamente autorizado.

Art. 34 Será admitida a coexistência de dois ou mais usos no mesmo lote desde que, tais usos, sejam permitidos na respectiva zona e, para cada caso, sejam atendidas as exigências previstas em lei.

SEÇÃO II

DAS ZONAS DE USO

Art. 35 ZONA CENTRAL - ZC: compreende a área do centro antigo do Município destinada, predominantemente, ao uso de comércios e serviços diversos.

Art. 36 Os índices urbanísticos para a ZC são:



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



I – Taxa de Ocupação de 100% (cem por cento) para construções horizontais sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação da edificação;

II – Taxa de Ocupação de 80% (cem por cento) para construções verticais;

III – Coeficiente de aproveitamento de 2,4 (dois vírgula quatro).

Parágrafo único. Será dispensada a reserva de vagas de estacionamento para usos de natureza não residencial.

Art. 37 Na ZC, as edificações verticais deverão respeitar os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 da presente Lei Complementar.

Art. 38 Na ZC, a conformidade dos usos residenciais de categoria multifamiliar tipo I e multifamiliar II está condicionada à sua situação mista com usos não residenciais.

Art. 39 Na ZC será permitida fachada cega ou fechamento com muro somente até o limite de 50% do total das testadas do lote.

Art. 40 ZONA CENTRAL EXPANDIDA - ZCE: compreende o entorno imediato da Zona Central destinada, predominantemente, ao uso de comércios e serviços diversos.

Art. 41 Os índices urbanísticos para a ZCE são:

I – Taxa de Ocupação de 80% (oitenta por cento);

II – Coeficiente de aproveitamento de 2,4 (dois vírgula quatro).

Art. 42 Na ZCE é permitida a ocupação dos recuos nas construções horizontais, sem prejuízo ao atendimento da taxa de ocupação prevista no artigo 41 desta Lei Complementar.

§1º As construções verticais deverão respeitar os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 da presente Lei Complementar.

§2º As disposições dos incisos I e II deste artigo sobrepõem-se aos critérios do zoneamento das áreas ou eixos inseridos no polígono descrito no caput deste artigo.

Art. 43 ZONA RESIDENCIAL E DE RECREIO - ZRR: compreende os loteamentos de chácaras de recreio existentes, destinados ao uso residencial e às atividades de recreação.

Art. 44 Os índices urbanísticos para a ZRR são:

I – Taxa de Ocupação de 45% (quarenta e cinco por cento);



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



II – Coeficiente de aproveitamento de 1 (um).

Art. 45 As construções serão obrigatoriamente horizontais e deverão respeitar os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 desta Lei Complementar.

Art. 46 ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZBD: compreende as áreas com baixa densidade construtiva, destinadas exclusivamente ao uso residencial unifamiliar.

Art. 47 Os índices urbanísticos para a ZBD são:

I – Taxa de Ocupação de 75% (setenta e cinco por cento);

II – Coeficiente de aproveitamento de 1,5 (um e meio).

Art. 48 As construções serão obrigatoriamente horizontais e deverão respeitar os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 desta Lei Complementar.

Art. 49 ZONA RESIDENCIAL CONDOMINIAL - ZRC: áreas destinadas à implantação de condomínios residenciais e conjuntos habitacionais;

Art. 50 Para os empreendimentos de Interesse Social ficam definidos os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I – Máximo de 300 (trezentas) unidades por lote;

II – Taxa de Ocupação de 35% (trinta e cinco por cento) para condomínios verticais e 70% (setenta por cento) para condomínios horizontais;

III – Coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um);

IV – Quota mínima de terreno total de 60,00m² (sessenta metros quadrados) por habitação;

V – Recuo mínimo obrigatório das edificações de acordo com os artigos 25 a 31 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nos condomínios horizontais de interesse social, a unidade habitacional poderá ter, no máximo, 01 (um) pavimento acima do térreo.

Art. 51 Para os demais empreendimentos ficam definidos os seguintes parâmetros e índices urbanísticos, conforme sua tipologia:

I – Nos empreendimentos verticais:

a) Taxa de Ocupação máxima igual a 50% (cinquenta por cento) para o pavimento tipo, admitindo-se ocupação de 70% (setenta por cento) para o pavimento térreo;

b) Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5 (um e meio);



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



c) Quota de terreno condominial mínima igual a 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) por habitação;

d) Recuo mínimo obrigatório das edificações de acordo com os artigos 25 a 31 desta Lei Complementar.

II – Nos empreendimentos horizontais:

a) Taxa de Ocupação máxima igual a 70% (setenta por cento);

b) Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 0,7 (sete décimos);

c) Quota de terreno condominial mínima igual a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) por habitação;

d) Máximo de 01 (um) pavimento acima do térreo para a unidade habitacional;

e) Recuo mínimo obrigatório das edificações de acordo com os artigos 25 a 31 desta Lei Complementar.

Art. 52 ZONAS DE USO DIVERSIFICADO - ZD1, ZD2 e ZD3: compreendem as áreas destinadas aos usos mistos residenciais e não residenciais, diferenciadas pela diversidade dos usos e gradação do porte permitido para as atividades de comércio, serviços e indústrias, conforme definido no ANEXO 3, assim denominadas:

I – ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1 – ZD1;

II – ZONA DE USO DIVERSIFICADO 2 – ZD2;

III – ZONA DE USO DIVERSIFICADO 3 - ZD3.

Art. 53 Os índices urbanísticos para as ZONAS DE USO DIVERSIFICADO - ZD1, ZD2 e ZD3 são:

I – Taxa de Ocupação de 80% (oitenta por cento);

II – Coeficiente de aproveitamento de 2 (dois).

§1º Na ZD1 e na ZD2, somente será permitida a tipologia horizontal.

§2º Os lotes de uso residencial Unifamiliar ou Multifamiliar Tipo I localizados em ZD2 e ZD3 poderão ser ocupados em até 90% (noventa por cento) desde que o percentual excedente aos 80% (oitenta por cento) seja ocupado por área complementar composta de cobertura sem laje e sem fechamento que configure um ambiente interno.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 54 Os recuos para todas as Zonas de Uso Diversificado, referidas no artigo 48, devem atender o que dispõem os artigos 25 a 31 da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Excetuam-se da exigência a que se refere o caput do presente artigo os seguintes bairros, nos quais será permitida a construção sobre os recuos:

I – Linópolis Gleba I;

II – Bortoletto I e II;

III – São Luiz;

IV – Vila Aparecida.

Art. 55 ZONAS DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE – ZEPs: compreendem as áreas destinadas, predominantemente, ao uso comercial e de serviços diferenciadas pela diversidade dos usos e gradação do porte permitido, assim denominadas:

I – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE 1 – ZEP1;

II – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE 2 – ZEP2;

III – ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA PREDOMINANTE 3 – ZEP3.

Art. 56 Nas ZEP1 e ZEP2, os usos unifamiliar e multifamiliar Tipo I somente serão permitidos quando ocorrerem em situação mista com usos não residenciais.

Parágrafo único. Nos usos mistos, a parte destinada ao uso não residencial deverá equivaler a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do total da área construída.

Art. 57 Os índices urbanísticos para a ZEPs são:

I – Taxa de Ocupação de 80%, exceto para o uso Multifamiliar Tipo II vertical que será igual a 50% (cinquenta por cento) para a projeção dos pavimentos tipo, podendo o pavimento térreo atingir 70% (setenta por cento);

II – Coeficiente de Aproveitamento de 2,4 (dois vírgula quatro) exceto:

a) ZEP2 - 1,2 (um vírgula dois) para uso Multifamiliar Tipo II;

b) ZEP3 - 1,2 (um vírgula dois) para uso Unifamiliar.

Art. 58 Ficam estabelecidos para as ZEPs os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 da presente Lei Complementar.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 59 ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA EXCLUSIVA – ZEE: compreende as áreas destinadas exclusivamente ao uso comercial e de serviços e indústrias não incômodas, nas transições entre os usos residenciais e não residenciais, diferenciadas pela diversidade dos usos e gradação do porte permitido.

Art. 60 Na ZEE, as edificações verticais deverão atender os seguintes requisitos:

I – Taxa de Ocupação máxima igual a 50% (cinquenta por cento) para a projeção dos pavimentos tipo, podendo o pavimento térreo atingir 70% (setenta por cento);

II – Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 03 (três).

Art. 61 Na ZEE, as edificações horizontais deverão atender os seguintes requisitos:

I – Taxa de Ocupação máxima igual a 80% (setenta e cinco por cento);

II – Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 1,5 (um e meio).

Art. 62 Ficam estabelecidos para a ZEE os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 da presente Lei Complementar.

Art. 63 ZONA INDUSTRIAL – ZI: compreende as áreas destinadas ao uso industrial em geral com misto de comércio e serviço.

Art. 64 Ficam estabelecidos para a ZI os seguintes requisitos:

I – Taxa de Ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);

II – Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5 (um e meio).

Art. 65 Ficam estabelecidos para a ZI os recuos definidos nos artigos 25 ao 31 da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DOS TIPOS DE DESDOBRO

Art. 66 Será permitido o desdobro de lote em dois ou mais lotes que tenham confrontação com, pelo menos, uma via pública oficial, desde que o lote seja oriundo de loteamento regular ou de desmembramento devidamente registrado.

Parágrafo único. O desdobro de glebas, assim definidas nos termos dessa Lei Complementar e que visam a finalidade de uso urbano, obedecerá aos parâmetros constantes da lei de parcelamento do solo, especialmente quanto a eventual reserva das áreas públicas e deverá ser precedido de solicitação de diretrizes.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 67 Os desdobros de lotes serão classificadas por Tipo, conforme as dimensões do lote, sendo:

I – Tipo I: área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5,00m (cinco metros);

II – Tipo II: área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros);

III – Tipo III: área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

IV – Tipo IV: dimensão da testada e área mínima conforme a predominância ou padrão dos lotes definidos no projeto original do loteamento.

Art. 68 Os diferentes tipos de desdobro serão permitidos nas áreas definidas no mapa ANEXO 2 – Desdobro.

Parágrafo único. Nos loteamentos aprovados após a vigência desta Lei Complementar os desdobros, quando previstos nos decretos de aprovação, deverão obedecer o critério definido no artigo anterior para o Tipo IV.

Art. 69 No loteamento denominado “Cruzeiro do Sul”, será admitido desdobro com área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) para os lotes que tiveram sua área reduzida devido a abertura de “ruas” onde, originalmente, estavam previstas “vuelas de passagem”.

Art. 70 O desdobro de lotes com edificações deverá respeitar, nos lotes resultantes, os índices urbanísticos e recuos.

Parágrafo único. Nos lotes com edificações licenciadas conforme as disposições da legislação anterior serão observados, nos desdobros, os recuos e a taxa de ocupação previstos na legislação que fundamentou a aprovação do projeto existente.

Art. 71 Todos os projetos de subdivisão e unificação de lotes serão submetidos à apreciação do DAE - Departamento de Água e Esgoto, antes da aprovação pelo Município.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC

Art. 72 Constitui-se Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, a concessão de potencial construtivo superior ao Coeficiente de Aproveitamento, previsto para cada Zona na presente Lei Complementar, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme as disposições dos artigos 28 ao 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 73 Em atendimento às disposições dos artigos 85 ao 88 da Lei Complementar Municipal nº 265/2017 - Plano Diretor do Município, a OODC poderá ser aplicada nas seguintes condições:

I – As áreas passíveis de aplicação da OODC são aquelas definidas no ANEXO 3 - Instrumentos da Política Urbana, do Plano Diretor do Município;

II – O limite máximo da OODC será de 50% (cinquenta por cento) do Coeficiente de Aproveitamento definido para a Zona;

III – O valor da contrapartida financeira referente à OODC será igual a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor de mercado final apurado para o imóvel a ser construído.

Art. 74 O valor total da OODC poderá ser composto por contrapartida financeira e/ou contrapartida física que totalizem os valores definidos no artigo anterior.

§1º O valor do imóvel dado em contrapartida da OODC será definido por um laudo de avaliação elaborado de acordo com a norma da ABNT 14.653-2 ou pela média de, no mínimo, três avaliações de mercado, não podendo ser inferior aos valores constantes dos ANEXOS 3 e 4 da Lei Complementar Municipal nº 196/2014 - Planta Genérica de Valores ou outra que vier a substituí-la.

§2º A transferência do imóvel dado como contrapartida será formalizada mediante a outorga de Escritura Pública em favor do Município.

Art. 75 A contrapartida física da OODC, a que se refere o artigo anterior, poderá ocorrer através de execução de obras de infraestrutura ou benfeitorias as quais serão definidas pelo Município no processo de solicitação da Outorga.

§1º Os projetos de obras a serem executadas como contrapartidas, quando elaborados pelo beneficiário, deverão ser previamente analisados e aceitos pelo Município;

§2º O valor da obra deverá ser definido em planilha orçamentária com base em planilhas oficiais ou por cotação de mercado.

Art. 76 Conforme disposições dos artigos 26 e 31 do Estatuto da Cidade, os recursos financeiros, imóveis ou execução de obras e benfeitorias, recebidos pelo Município como contrapartida da OODC, serão destinados à:

- I – Regularização Fundiária;
- II – Programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – Reserva fundiária;
- IV – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



V – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 77 O Município emitirá Certidão de OODC, mediante requerimento e pagamento da respectiva contrapartida, na qual será indicada a área total outorgada.

§1º Nos casos de contrapartida em execução de obras, a emissão da Certidão de OODC será condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, ficando a conclusão da obra vinculada à emissão do “Habite-se” do respectivo empreendimento.

§2º Nos casos de contrapartida por transferência de imóvel, a emissão da Certidão de OODC será condicionada à lavratura de respectiva Escritura Pública.

Art. 78 O proprietário de imóvel interessado em obter a OODC deverá protocolar requerimento específico instruído, minimamente, do projeto arquitetônico básico com a indicação da área resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico da zona e da área a ser outorgada.

Parágrafo único. O servidor, técnico responsável pela análise e despacho da Certidão de OODC, deverá providenciar a inserção da ocorrência no Boletim de Informações Cadastrais - BIC do imóvel.

Art. 79 Um mesmo imóvel poderá adquirir do poder público mais de uma Certidão de OODC podendo, ainda, ser receptor da Transferência do Direito de Construir - TDC, até atingir o limite de área edificável resultante do acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do Coeficiente de Aproveitamento, conforme previsto na Lei Complementar Municipal nº 265/2017 - Plano Diretor.

Art. 80 Nas áreas passíveis de aplicação, a OODC poderá ser utilizada para a regularização de imóveis edificados após o início da vigência desta Lei Complementar, desde que sejam atendidos os índices urbanísticos estabelecidos nesta lei.

SEÇÃO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC

Art. 81 Constitui-se Transferência do Direito de Construir - TDC, a autorização concedida pelo Poder Público para que o proprietário de um terreno urbano, impedido de exercer o seu direito de construir no todo ou em parte, o exerça em outro imóvel ou o aliene a terceiros, mediante Escritura Pública, desde que a área edificada não tenha atingido a totalidade do Coeficiente de Aproveitamento atribuído



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



para a respectiva zona de uso do imóvel e que sejam respeitadas as disposições do artigo 35 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 82 Os imóveis passíveis da TDC, nos termos dos artigos 92 a 94 da Lei Complementar nº 265/2017, classificam-se em:

I – Imóvel transmissor: aquele que transfere área edificável para outro imóvel por impedimento do direito de construir;

II – Imóvel receptor: aquele que recebe o direito de construir do imóvel transmissor.

§ 1º Os imóveis transmissores deverão estar devidamente regularizados junto ao Município, inclusive no aspecto fiscal.

§ 2º Os imóveis receptores devem estar com a situação fiscal regularizada junto ao Município.

§ 3ª A TDC pode ser aplicada para a regularização dos imóveis receptores, desde que sejam atendidos os índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 83 Em caso de doação de imóvel em favor do Município para fins implantação de equipamentos urbanos e comunitários e implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social será facultado ao doador pleitear a TDC do eventual potencial construtivo remanescente do imóvel desde que se configure hipótese de usucapião pelo Município.

Art. 84 Os imóveis receptores deverão localizar-se, exclusivamente, nas áreas passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, definidas no ANEXO 3, da Lei Complementar Municipal nº 265/2017 - Plano Diretor.

Art. 85 A área a ser transferida na TDC (AT), expressa em metro quadrado (m²), será definida pela seguinte equação:

$$AT = A_{Base} - A_{Possível}$$

Onde:

AT= Área a ser transferida;

A_{Base} = Área de edificação do terreno resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona onde está inserido;

A_{Possível} = área de edificação possível quando aplicadas restrições ao direito de construir.

§1º A “A_{Possível}” será apurada para cada imóvel, mediante estudo técnico apresentado por profissional habilitado, acompanhado de RRT/ART.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



§2º No caso de imóveis com restrição de gabarito de altura, a “APossível” será definida pela seguinte equação:

$$APossível = (TO \times ATer \times Hmax/Hpav)$$

Onde:

TO = taxa de ocupação expressa em decimais;

ATer = área do terreno;

Hmax = gabarito de altura;

Hpav = altura do pavimento igual a 3,00m (tres metros).

§3º No caso de aplicação da TDC sobre terrenos transmissores sem edificação, no qual não haja restrição total de seu aproveitamento, a TDC fica restrita ao limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo máximo da área.

Art. 86 Sobre a área total a ser transferida (AR) será aplicado fator de equivalência (FE) de área a ser calculada considerando a diferença entre os valores venais dos imóveis objetos da TDC.

Art. 87 A área a ser recebida na TDC (AR), expressa em metro quadrado (m²), será definida pela seguinte equação:

$$AR = AT \times FE$$

Onde:

AR = área a ser recebida;

AT= Área a ser transferida;

FE = Fator de equivalência, sendo:

$$FE = Vvt / VVr$$

Onde:

VVt = valor venal da área a ser transferida;

VVr = valor venal da área a ser recebida.

Art. 88 A área total máxima construída sobre o imóvel receptor, resultante da TDC, será limitada pela aplicação dos limites definidos nesta Lei Complementar para Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

§1º Os imóveis transmissores poderão transferir área para mais de um imóvel receptor, até o limite do total da restrição do direito de construir.

§2º Os imóveis receptores poderão receber área de mais de um imóvel transmissor, até o limite da área edificável definido no “caput” deste artigo.

Art. 89 O Município emitirá Certidão de TDC, na qual será indicado, minimamente:

I – O imóvel transmissor;

II – Área a ser transferida (AT);



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



III – O imóvel receptor;

IV – Área a ser recebida (AR);

V – Remanescente de área a ser transferida, se for o caso.

Art. 90 A Certidão de TDC será emitida através de processo administrativo próprio, instruído, minimamente, de:

I – Requerimento em nome dos proprietários do imóvel transmissor e do imóvel receptor com firmas reconhecidas;

II – Certidão atualizada da matrícula dos imóveis;

III – Projetos aprovados existentes sobre os imóveis, quando edificados;

IV – Certidão(ões) de Habite-se do imóvel transmissor, quando edificado;

V – Cópia do instrumento administrativo que legitimou a TDC;

VI – CND dos imóveis envolvidos;

VII – Estudo técnico para definição da AT, apresentado por profissional habilitado, acompanhado de RRT/ART;

VIII – Projeto arquitetônico básico do imóvel receptor com a indicação da área resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico da zona e da área a ser recebida em TDC (AR);

Art. 91 No caso de transferência a terceiro, deverá ser apresentada a Escritura Pública de Compra e Venda do potencial a ser transferido, para aprovação do projeto do imóvel receptor.

Art. 92 O servidor, técnico responsável pela análise e despacho da Certidão de OODC, deverá providenciar a inserção da ocorrência no Boletim de Informações Cadastrais - BIC do imóvel.

Art. 93 A aplicação de TDC em bens imóveis tombados serão analisados pelo respectivo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural, devendo ser acompanhada de plano de recuperação e/ou manutenção do bem, se o caso.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E MULTAS

Art. 94 Constitui infração a esta Lei Complementar a desobediência a qualquer disposição nela contida.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



§ 1º Verificado o não atendimento das exigências e os critérios fixados por esta Lei Complementar será o proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel ou responsável direto e/ou indireto pelo fato gerador do problema, notificado pessoalmente, por escrito, ia postal (ECT), por meio de AR (Aviso de Recebimento) e com prazo determinado a promover a devida adequação de acordo com o disposto nesta Lei Complementar, sob pena de multa, conforme a seguir:

I) Multa de 200 (duzentas) UFESPs (Unidades Fiscais de Referência do Estado de São Paulo) se, findo o prazo previsto na notificação, o proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel ou responsável direto e/ou indireto pelo fato gerador do problema, não tenha promovido as adequações pertinentes;

II) Multa de 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais de Referência do Estado de São Paulo), por infração cometida.

§ 2º Vencido o prazo da imposição da multa sem que o proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel ou responsável direto e/ou indireto pelo fato gerador do problema tenha sanado a infração cometida, será ele considerado reincidente, sendo as multas cobradas em dobro, tendo como valor-base a multa imediatamente anterior, de acordo com as normas e critérios da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 3º As multas sempre serão corrigidas pela UFESP (Unidade Fiscal de Referência do Estado de São Paulo, da data de seu vencimento até a data de seu efetivo pagamento.

§ 4º O proprietário, possuidor a qualquer título do imóvel ou responsável direto e/ou indireto pelo fato gerador do problema poderá apresentar defesa ao órgão autuador do Município, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do recebimento da autuação.

§ 5º Não havendo defesa neste prazo ou sendo a mesma indeferida, o infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias para pagar a multa e adequar-se ao disposto nesta Lei Complementar ou apresentar competente recurso, que será julgado pelo superior imediato do órgão autuador.

§ 6º Em caso de não provimento do competente recurso, terá o infrator o prazo de 30 (trinta) dias para pagar a respectiva multa e adequar-se ao disposto nesta Lei Complementar.

§ 7º Após a aplicação de que tratam os parágrafos anteriores, não sendo corrigidas as irregularidades, o Município, através de seu órgão competente, agirá no uso do poder de polícia que lhe é concedido, podendo acionar a autoridade policial para as devidas providências e suporte.

§ 8º As demais ações de fiscalização e a aplicação das penalidades previstas neste artigo se darão conforme as disposições da Lei Complementar Municipal nº 103/2010, Código de Posturas.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 95 As certidões de uso de solo expedidas antes da publicação da presente Lei Complementar, ou requeridas no período de vacância, terão a sua eficácia limitada ao início da vigência da lei.

Art. 96 Os projetos de edificação cuja solicitação para aprovação tenham sido protocolados até a vigência da presente Lei Complementar terão continuidade e serão analisados de acordo com as disposições da legislação anterior a esta.

Paragrafo único. Nos casos abrangidos pelo “caput” do presente artigo, a não manifestação do interessado no processo por mais de 30 (trinta) dias acarretará no seu indeferimento por abandono ou desinteresse, sendo que novo pedido estará sujeito a aplicação das disposições desta Lei Complementar.

Art. 97 Eventuais atividades configuradas em desconformidade com a presente Lei Complementar, porém instaladas ou a instalar em imóveis que possuam projetos aprovados ou em fase de aprovação, serão classificadas como de Uso Tolerado (T).

§1º As atividades previstas no caput deste artigo deverão ser licenciadas no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da publicação desta lei, independente da aprovação do projeto, sendo que, neste caso, o Município fornecerá o número do imóvel antecipadamente.

§2º A não regularização do imóvel no prazo da licença da atividade, a que se refere o “caput” do presente artigo, impedirá a renovação do certificado de licenciamento integrado (CLI).

Art. 98 Os casos não previstos nesta Lei Complementar serão analisados pelo Município mediante processo administrativo específico.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 99 O parágrafo 1º do artigo 1º da Lei Complementar Municipal nº 33/2007 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º [...]

§1º Os estabelecimentos dedicados a esse ramo de atividade que se encontrarem totalmente regularizados na data da promulgação desta lei, poderão manter-se em funcionamento no imóvel onde se encontrarem instalados ou poderão ser transferidos para imóvel localizado em Zona Industrial – ZI, desde que o imóvel não confronte com os demais tipos de zoneamento e possua no mínimo 1.000m² (mil metros quadrados) de área de terreno.”



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 100 O artigo 11 da Lei Complementar Municipal nº 265/2017 passa a vigorar com o acréscimo do seguinte inciso IX:

“Art. 11 (...)

IX - Implementar mecanismos de prevenção e combate às queimadas.”

Art. 101 Acrescenta a Seção I – DA PREVENÇÃO E COMBATE ÀS QUEIMADAS ao Capítulo IV – DO MEIO AMBIENTE da Lei Complementar Municipal nº 265/2017.

“Seção I DA PREVENÇÃO E COMBATE ÀS QUEIMADAS

Art. 14-A O Programa de Prevenção e Combate às Queimadas tem por objetivo definir ações conjuntas entre Poder Público e Sociedade Civil na prevenção, impedimento e mitigação de queimadas no Município abrangendo todo tipo de cobertura vegetal natural ou cultivada.

Art. 14-B Fica o território municipal subdividido nas seguintes zonas, conforme ANEXO 5 – Diretrizes Ambientais - Prevenção e Combate as Queimadas, para a aplicação dos parâmetros do Programa de Prevenção e Combate às Queimadas:

I - Zona Crítica – ZC: definida pelas áreas de elevada incidência e frequência de focos de queimadas sendo, também, os locais que mais transtornos trazem à população urbana do Município nos eventos de ocorrência de queimadas.

II - Zona de Monitoramento – ZM: definida pelas áreas mais afastadas da área urbana onde, também, foram registrados focos de queimada com elevada frequência nos últimos anos.

III - Zona de Atenção – ZA: definida pelas áreas que incidem dentro do perímetro urbano do Município, não abrangida pelas ZC e ZM definidas nos incisos I e II do presente artigo onde a ocorrência de focos de queimadas é pontual e de menor potencial degradador, ocorrendo em especial nos vazios urbanos, áreas verdes e lotes vagos.

Art. 14-C A delimitação da Zona Crítica – ZC obedece aos seguintes critérios:

I - Faixa de 1,00Km (um quilômetro) de largura ao longo das seguintes rodovias que incidem no Município:

- a) Rodovia dos Bandeirantes - SP-348;*
- b) Rodovia Luiz de Queiroz - SP-304;*



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”

- c) *Rodovia Luis Ometto - SP-306;*
- d) *Rodovia Comendador Américo Emílio Romi – SP 306;*
- e) *Rodovia Margarida da graça Martins – SP 135;*
- f) *Estrada Dr. Ernesto de Cillo;*
- g) *Estrada Municipal Vereador Saulo Waldemar Fornazin*

II - Faixa de 1,00 Km (um quilômetro) de largura ao redor das represas de abastecimento do Município:

- a) *Represa Areia Branca;*
- b) *Represa São Luiz;*
- c) *Represa de Cillo.*

III - Áreas no entorno da Macrozona de Urbanização Consolidada – MUC, onde ocorrem com elevada frequência focos de queimadas, conforme registros de satélites obtidos junto à Infraestrutura de Dados Espaciais Ambientais do Estado de São Paulo - IDEA-SP.

Art. 14-D As propriedades de uso rural situadas, total ou parcialmente, na Zona Crítica - ZC devem implantar as seguintes medidas para prevenção e combate às queimadas:

I – Execução de aceiros nas áreas produtivas com as seguintes dimensões:

- a) *Largura mínima de 6,00m (seis metros) entre a área produtiva e os fragmentos de vegetação nativa, Área de Preservação Permanente e Reserva Legal;*
- b) *Largura mínima de 4,00m (quatro metros) nos carregadores entre as áreas produtivas;*
- c) *Largura mínima de 5,00m (cinco metros) entre a área produtiva e as faixas de domínio das rodovias, estradas ou vias municipais.*

II - Implantação e operacionalização de brigadas de incêndio compostas por profissionais qualificados e devidamente treinados, utilizando-se de equipamentos adequados ao combate às queimadas.

III - Implantação e operacionalização de postos de apoio e observação.

§ 1º Os aceiros de que trata o inciso I deste artigo deverão ser feitos no final do período chuvoso conforme registros pluviométricos ou quando



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



constatado um período cumulativo de 30 (trinta) dias, ou mais, sem ocorrência de chuvas.

§ 2º Anualmente a Secretaria Municipal de Meio Ambiente divulgará o início do período de estiagem, com vista ao cumprimento do §1º deste artigo.

§ 3º A vegetação graminoide marginal da área a ser protegida, deverá ser eliminada através de capina, aração, gradagem ou roçagem, devendo a massa seca ou palhada oriunda desta atividade ser retirada do local e disposta em local adequado.

§ 4º Deverá ser disponibilizada, no mínimo, uma brigada de incêndio a cada 20ha (vinte hectares) de área produtiva incidente na Zona Crítica – ZC, independente dos limites das propriedades e conforme definido nos respectivos Planos de Ação de Prevenção de Combate à Queimadas.

§ 5º As brigadas de incêndio deverão ter um efetivo mínimo compatível com a área a ser monitorada e a atividade a ser desempenhada, conforme regramentos definidos em legislação específica.

§ 6º Ao menos 2/3 (dois terços) das brigadas de incêndio deverão contar com um caminhão-pipa adequado ao combate às queimadas e em plenas condições de uso.

§ 7º Deverá ser disponibilizado na Zona Crítica – ZC postos de observação devidamente equipado com sistema de rádio para comunicação, em quantidade mínima necessária e que permita a visualização plena da área produtiva em um raio mínimo de 5,00 Km (cinco quilômetros) de distância.

Art. 14-E As propriedades de uso rural, situadas total ou parcialmente na Zona Crítica – ZC ou na Zona de Monitoramento – ZM, devem, a cada 5 (cinco) anos, apresentar um Plano de Ação de Prevenção e Combate às Queimadas a ser submetido à análise e aprovação deste Município de Santa Bárbara d'Oeste sendo que o primeiro deverá ser apresentado em até 120 (cento e vinte) dias contados da vigência da presente Lei Complementar.

§ 1º Quando houver alteração de, no mínimo, 5 % da área produtiva, o Plano de Ação deverá ser revisto.

§ 2º A análise e aprovação do Plano de Ação, previsto no “caput” deste artigo, compete à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, podendo esta consultar, quando necessário, outros órgãos da administração municipal.

§ 3º Caberá a Secretaria Municipal de Meio Ambiente estabelecer as diretrizes mínimas necessárias para a elaboração dos Planos de Ação através da edição de instrução normativa específica.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 14-F As propriedades de uso rural, situadas total ou parcialmente na Zona de Monitoramento – ZM, devem implantar as seguintes medidas para prevenção e combate às queimadas:

I – Execução de aceiros nas áreas produtivas com as seguintes dimensões:

a) largura mínima de 6,00m (seis metros) entre a área produtiva e os fragmentos de vegetação nativa, Áreas de Preservação Permanente e Reservas Legais;

b) largura mínima de 3,00m (três metros) entre a área produtiva e as faixas de domínio das rodovias, estradas ou vias municipais;

II - Implantação e operacionalização de brigadas de incêndio composta por profissionais qualificados e devidamente treinados, utilizando-se de equipamentos adequados ao combate às queimadas.

§ 1º Os aceiros, de que trata o inciso I deste artigo, deverão ser feitos no final do período chuvoso conforme registros pluviométricos ou quando constatado um período cumulativo de 30 (trinta) dias, ou mais, sem ocorrência de chuvas.

§ 2º Anualmente a Secretaria Municipal de Meio Ambiente divulgará o início do período de estiagem, com vista ao cumprimento do §1º deste artigo.

§ 3º A vegetação graminoide marginal da área a ser protegida deverá ser feita através de capina, aração, gradagem ou roçagem, devendo a massa seca ou palhada oriunda desta atividade ser retirada do local e disposta e local adequado.

§ 4º Deverá ser disponibilizada, no mínimo, uma brigada de incêndio a cada 40 ha (quarenta hectares) de área produtiva incidente na Zona de Monitoramento - ZM independente dos limites das propriedades e conforme definido nos respectivos Planos de Ação de Prevenção de Combate à Queimadas.

§ 5º A brigada de incêndio deverá ter um efetivo mínimo compatível com a área a ser monitorada e a atividade a ser desempenhada, conforme regramentos definidos em legislação específica.

§ 6º A brigada de incêndio, de que trata o §4º deste artigo, deverá contar obrigatoriamente com um caminhão-pipa adequado ao combate às queimadas e em plenas condições de uso.

§ 7º Deverá ser disponibilizado na Zona de Monitoramento - ZM postos de observação devidamente equipado com sistema de rádio para comunicação em quantidade mínima necessária e que permita a



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



visualização plena da área produtiva em um raio mínimo de 10,00Km (dez quilômetros) de distância.

Art. 14-G Os lotes vagos e as glebas urbanas situadas na Zona de Atenção – ZA deverão ser mantidos roçados, limpos e devidamente sinalizados quanto a proibição de depósito de resíduos e ateamento de fogo sob pena das sanções previstas na legislação vigente.

Art.14-H Constitui-se infração a desobediência a qualquer disposição contida nos artigos 14-A a 14-G as quais, após devida notificação e decorrido os prazos de recurso, serão autuadas com multas, a saber:

I - Multa de 1.000 UFESP por não atendimento dos prazos para atendimento de notificação.

II - Multa de até 100 UFESP por artigo infringido.

III - Multa de até 500 UFESP pela ocorrência de queimadas não autorizadas na propriedade sendo que, a reincidência num prazo de 6 (seis) meses será aplicada em dobro.

§ 1º Verificado o não atendimento das exigências e critérios fixados nos artigos referidos no “caput”, o proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel ou responsável direto pelo fato gerador será notificado a sanar as irregularidades podendo este apresentar defesa ao órgão competente num prazo de 15 dias, contados a partir do recebimento da notificação.

§ 2º Não havendo defesa ou sendo a mesma indeferida o infrator será autuado e concedido prazo de 30 dias para efetivar o pagamento da respectiva multa.”

Art. 102 O inciso I do artigo 19 da Lei Complementar Municipal nº 265 de 14 de dezembro de 2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19 [...]

I – em área rural, dentro ou fora do Perímetro Urbano, será obedecido o módulo mínimo rural de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).”

Art. 103 Acrescenta os inciso V ao artigo 19 da Lei Complementar Municipal nº 265/2017, com a seguinte redação:

“Art. 19 [...]

V – taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento)”

Art. 104 Fica revogado o parágrafo 4º do artigo 59 da Lei Complementar Municipal nº 265/2017.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



Art. 105 O inciso III, do parágrafo único do artigo 74 da Lei Complementar Municipal nº 265/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 74 [...]

Parágrafo único [...]

III – Padrão médio de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com testada de 10,00m (dez metros).”

Art. 106 Acrescenta-se os parágrafos 1º, 2º e 3º ao artigo 9º da Lei Complementar Municipal nº 285/2019, com a seguinte redação:

“Art. 9º [...]

[...]

§1º A aprovação de condomínio de lotes, condomínio especial ou empreendimento isolado que implique na destinação de áreas públicas, conforme os parâmetros definidos nos artigos 68, 76, 84 e 90 desta Lei Complementar, se dará por loteamento ou desmembramento.

§ 2º Na hipótese de empreendimentos que vieram a ocorrer por desmembramento, as áreas públicas serão transferidas ao Município por escritura pública de doação de forma pura, simples e sem ônus, devendo ser a sua destinação afetada por meio de Decreto.

§ 3º Na hipótese de empreendimento que ocorrer por loteamento, as áreas públicas serão transferidas ao Município no momento do seu registro junto ao CRI local.”

Art. 107 Acrescenta o parágrafo 2º no artigo 12 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019, com a seguinte redação, renumerando o parágrafo único:

“Art. 12 [...]

§1º [...]

§2º Os lotes destinados à programas de interesse social, nos loteamentos populares não serão computadas para o cálculo da OOMU a que se refere o inciso I deste artigo.”

Art. 108 O parágrafo único do artigo 14 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019 passa a vigorar com a seguinte redação;

“Art. 14 [...]

§1º As condições firmadas no Termo de Compromisso da OOMU deverão estar cumpridas no prazo de 6 (seis) meses após o registro do



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



empreendimento, exceto quando se tratar de investimento em obras, serviços e equipamentos que poderão ocorrer no prazo, máximo, de implantação do empreendimento

Art. 109 Acrescentam os parágrafos 2º e 3º ao artigo 14 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019, com a seguinte redação:

“Art. 14 [...]

[...]

§2º O não cumprimento das condições e prazos firmados no Termo de Compromisso da OOMU ensejará na inscrição em dívida ativa do débito pactuado bem como no embargo das obras do empreendimento até a sua quitação sendo esta condição essencial para o recebimento definitivo do empreendimento ou para a expedição da certidão de “habite-se”, conforme o caso.

§3º Findo o prazo para a conclusão do Termo de Compromisso de OOMU, e apurada eventual diferença entre o valor pactuado e o apurado na prestação de contas, fica o empreendedor obrigado a recolher o valor pendente no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 110 Altera o parágrafo único, do artigo 32, da Lei Complementar Municipal 285/2019, com a seguinte redação:

“Art. 32 [...]

[...]

Parágrafo único A área a que se refere o item IV do presente artigo poderá estar configurada como lote único sendo passível de posterior subdivisão pelo Município, por entes públicos ou particulares, para a implantação de programas de interesse social ou para atendimento de demanda habitacional específica, passando a configurar-se como Macrozona de Interesse Social nos termos da Lei 265/17 – Plano Diretor do Município

Art. 111 Altera as alíneas “a” e “b” do inciso IV do artigo 86 da Lei Complementar nº 285/2019 com a seguinte redação;

“Art. 86 [...]

IV - [...]

a) 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída destinada a comércio e serviço, excluindo do cálculo as áreas de estocagem, docas, sanitários e vestiários:



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste “Palácio 15 de Junho”



b) 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída de galpões industriais, depósitos e similares.”

Art. 112 Altera-se o parágrafo 3º e acrescenta-se o parágrafo 4º ao artigo 90 da Lei Complementar nº 285/2019 com a seguinte redação;

“Art. 90 [...]

[...]

§ 3º A área institucional de que trata o “caput” do presente artigo, quando desmembrada da área total do empreendimento, será doada ao Município por escritura pública de forma pura, simples e sem ônus, devendo ser afetada à sua destinação por meio de Decreto.

§ 4º As áreas institucionais atenderão ao disposto no artigo 20 da presente Lei Complementar.”

Art. 113 O artigo 92 da Lei Complementar nº 285/2019 fica alterado passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 92 Da área total da gleba deverá ser reservado o mínimo de:

I – 5% (cinco por cento) da área líquida da gleba para sistema de lazer, excluindo-se, da área bruta, as Áreas de Preservação Permanente – APP ou Faixas de Servidão destinadas a equipamentos urbanos (Faixa de Linha de Alta Tensão);

II – 20% (vinte por cento) da área bruta total da gleba para áreas verdes permeáveis em atendimento às normas ambientais específicas.

§1º As áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes permeáveis poderão ser públicas ou condominiais, conforme definido pelo Município nas Diretrizes.

§2º As áreas destinadas a sistema de lazer, quando públicas, atenderão ao disposto no artigo 21 da presente Lei Complementar.

§3º As áreas verdes permeáveis, públicas ou condominiais, atenderão ao disposto no artigo 22 da presente Lei Complementar.”

Art. 114 Acrescentam os parágrafos 1º e 2º ao artigo 97 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019, com a seguinte redação:

“Art. 97 [...]

[...]

§1º O pedido de diretrizes deverá informar a destinação de uso pretendido para as áreas resultantes do desmembramento.



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



§2º A aprovação de desmembramento de glebas sem previsão de uso definido somente se dará até o limite do módulo rural mínimo previsto na Lei Federal específica.”

Art. 115 O caput do artigo 98 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 98 Para o desmembramento de glebas destinadas a usos urbanos serão observados os seguintes critérios:”

Art. 116 Acrescenta o inciso V e os parágrafos 2º, 3º, 4º e 5º no artigo 98 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019, que passa a vigorar com a seguinte redação, renumerando o parágrafo único:

“Art. 98 [...]

[...]

V – Reserva de áreas para uso público equivalentes às normas urbanísticas e ambientais previstas nesta Lei, de acordo com o tipo de uso pretendido.

§ 1º [...]

§2º Para as glebas com área líquida menor que 20.000 (vinte mil) metros quadrados, a reserva de áreas públicas poderá, a critério do Município, ser compensada através de execução de obras e serviços de interesse público ou compensação pecuniária equivalente ao valor de mercado da área necessária.

§3º A eventual compensação das áreas públicas, se assim for definida pelo Município, deverá ser formalizada através de termo de compromisso o qual definirá as condições para o seu cumprimento.

§4º A aprovação de desmembramento para fins urbanos se dará por Decreto do Poder Executivo onde constará, minimamente, a definição de zoneamento, a denominação do local, a afetação das áreas destinadas ao uso público, assim como as garantias e obrigações, quando aplicáveis.

§5º O fracionamento de glebas em módulos rurais nos parâmetros previstos na Lei Federal específica estará sujeito à aprovação a municipalidade quando localizadas no Perímetro Urbano, dispensada a reserva de áreas públicas, sendo que as glebas resultantes estarão sujeitas às compensações urbanísticas previstas nesta Lei Complementar quando efetivamente utilizadas para fins urbanos.”

Art. 117 O artigo 152 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:



Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



“Art. 152 A dimensão dos lotes será admitida, nos processos de regularização enquadrados nesta Lei Complementar conforme a situação “in loco” demonstrada no pertinente levantamento cadastral.”

Art. 118 Ficam alterados os ANEXOS 1, 2 e 3 e acrescido o ANEXO 5 da Lei Complementar nº 265/2017 os quais passam a vigorar conforme os incisos I, II, III e IV a seguir:

I – ANEXO 1 – Lei Complementar nº 265/2017 Plano Diretor de Desenvolvimento – IDENTIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO;

II – ANEXO 2 – Lei Complementar nº 265/2017 Plano Diretor de Desenvolvimento – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO – MACROZONEAMENTO E DIRETRIZES VIÁRIAS;

III – ANEXO 3 – Lei Complementar nº 265/2017 Plano Diretor de Desenvolvimento – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA;

IV – ANEXO 5 - Lei Complementar nº 265/2017 Plano Diretor de Desenvolvimento – DIRETRIZES AMBIENTAIS – Prevenção e Combate às Queimadas.

Art. 119 Fazem parte integrante desta Lei os seguintes ANEXOS:

I – ANEXO 1 – ZONEAMENTO DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC;

II – ANEXO 2 – DESDOBRO;

III – ANEXO 3 – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE USO – CNAE;

Art. 120 Esta Lei Complementar entra em vigor após 90 dias da sua publicação ficando revogadas as disposições contrárias em especial o parágrafo 4º do artigo 59 da Lei Complementar nº 265/2017, o artigo 102 da Lei Complementar Municipal nº 285/2019; os artigos 64 ao 78, os parágrafos 3 e 4 do artigo 217, os artigos 220, 315 ao 348, 350, 386 ao 388, 409, 418 e 432 da Lei Municipal nº 2402/1999; a Lei Municipal nº 2699/2002; a Lei Municipal nº 2732/2003; o artigo 6º da Lei Municipal nº 2768/2003; a Lei Municipal nº 3822/2016; a Lei Municipal nº 3966/2017 e a Lei Municipal nº 4090/2019.

JOEL CARDOSO

-Presidente-

ANTONIO CARLOS RIBEIRO

-Vice-Presidente-

VALMIR ALCÂNTARA DE OLIVEIRA

-1º Secretário-

CARLOS FONTES

-2º Secretário-

Registrado na Diretoria Legislativa da Câmara Municipal, em 31 de agosto de 2022.

BRUNO RODRIGUES ARGENTE

-Diretor-



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA D'OESTE

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste. Para verificar as assinaturas, clique no link: <http://consulta.siscam.com.br/santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=2J00M3Y190315TNM>, ou vá até o site <http://consulta.siscam.com.br/santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 2J00-M3Y1-9031-5TNM



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº - CHAVE: 2J00-M3Y1-9031-5TNM