

Lei n.º \_\_\_\_\_, de 02 de maio de 2019.



**DISCIPLINA O ZONEAMENTO,  
O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO  
NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.**



Edinho Araújo,  
Prefeito Municipal de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo,  
usando das atribuições que me são conferidas por lei,  
FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a  
Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei n.º \_\_\_\_\_.

São José do Rio Preto, 02 de maio de 2019.



---

## TÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1.** Em cumprimento aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento, fica aprovado o presente zoneamento e respectiva regulamentação de usos e ocupação do solo e edificações, nas diversas Regiões e Zonas em que fica dividido o Município.

**Art. 2.** A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e todas as leis anteriores a esta, relativas à matéria.

**Art. 3.** Esta Lei deve ser utilizada concomitantemente ao Código Sanitário do Estado de São Paulo – decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978 – e o novo Código de Obras e de Edificações (COE) de São José do Rio Preto, onde a mesma for omissa.

## CAPÍTULO I

### DAS SIGLAS E ABREVIATURAS

**Art. 4.** Para os fins de compreensão desta lei, os órgãos, entidades e expressões são identificados pelas seguintes siglas e abreviaturas:

- I - AVCB: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- II - CPDDS: Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;
- III - CETESB: Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e Controle da Poluição das Águas;
- IV - CINDACTA: Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo;



- 
- V -** CLCB: Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;
- VI -** COE: Código de Obras e Edificações;
- VII -** COMDEPHAECT: Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico, Cultural e Turístico;
- VIII -** H: altura da edificação;
- IX -** IA: Índice de Aproveitamento;
- X -** IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- XI -** LEPAC: Levantamento Planialtimétrico Cadastral da Secretaria Municipal de Habitação;
- XII -** LZUOS: Lei de Zoneamento e Uso do Solo;
- XIII -** SEMFAZ: Secretaria Municipal da Fazenda;
- XIV -** SEMPLAN: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação;
- XV -** TO: Taxa de Ocupação;
- XVI -** TP: Taxa de Permeabilidade.



---

## CAPÍTULO II

### DAS DEFINIÇÕES

**Art. 5.** À compreensão da presente publicação, bem como interpretação da atividade edilícia no Município, ficam observadas as seguintes definições:

- I -** Alinhamento: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
  
- II -** Altura da edificação: distância vertical entre o nível da soleira na entrada principal no térreo e o ponto mais alto da edificação ou laje de cobertura do último pavimento, inclusive sótão;
  
- III -** Alvará de Funcionamento: documento expedido pelo município através da SEMFAZ, autorizando o funcionamento das atividades econômicas;
  
- IV -** Área computável: área construída que é considerada no cálculo do Índice de Aproveitamento, podendo ser dimensionada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
  
- V -** Área de expansão urbana: área ainda não loteada que se encontra dentro do perímetro urbano do município;
  
- VI -** Área institucional: área destinada à construção e instalação de serviços públicos, equipamentos de educação, cultura e convívio social;
  
- VII -** Área não computável: área construída não considerada no cálculo do Índice de Aproveitamento, tais como: áreas de estacionamento em subsolos, áreas de luz em comum, casa de máquinas, caixa d'água, equipamentos de ar condicionado e outras áreas técnicas, dentre outras;
  
- VIII -** Área rural: área que se encontra fora do perímetro urbano do município;
  
- IX -** Área urbana: área que se encontra dentro do perímetro urbano do município;



**X** - **Ático**: área construída sobre a laje de cobertura, no último pavimento de um edifício, na qual são permitidas: casa de máquinas, caixas d'água, áreas de circulação em comum, moradia de zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex em edifícios de habitação coletiva;

**XI** - **Beiral**: aba do telhado que excede a prumada da parede externa da edificação, prolongamento da cobertura;

**XII** - **Área dominial**: área de propriedade do poder público não afetada a um uso específico, que pertence ao patrimônio disponível do Ente;

**XIII** - **Calçada-verde**: aquela que não possui sua superfície completamente pavimentada, possuindo faixa de grama, arbusto, forração ou similares ao longo de sua extensão;

**XIV** - **Canteiro de obras**: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

**XV** - **Condomínio de lotes**: divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio;

**XVI** - **Condomínio edilício**: condomínio de edificações ou conjunto de edificações em forma de unidades isoladas entre si, com um ou mais pavimentos, destinadas a fim residencial ou não residencial, constituídas, cada unidade, por propriedade autônoma, podendo ser, tal condomínio, caracterizado como horizontal, vertical ou misto, conforme descrições a seguir:

- a)** condomínio edilício horizontal: aquele no qual a construção das edificações unifamiliares (térreas, assobradas, geminadas ou sobrepostas), comerciais, de prestação de serviços ou industriais é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;
- b)** condomínio edilício vertical: aquele no qual a construção das edificações multifamiliares ou comerciais é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;



- c) condomínio edilício misto: aquele no qual são construídas edificações unifamiliares, multifamiliares e comerciais no mesmo condomínio, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

**XVII** - Condomínio urbano simples: situação em que, num mesmo imóvel, existam até 4 (quatro) unidades autônomas isoladas, respeitando os parâmetros urbanísticos legais, bem como dando origem às frações ideais de utilização exclusiva – privativa – e as de áreas comuns, que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si;

**XVIII** - Conjunto habitacional: empreendimento no qual ocorre a subdivisão de gleba em lotes e cuja construção das edificações unifamiliares ou multifamiliares é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, podendo, ainda, caracterizar-se como justaposto ou superposto, conforme definições:

- a) justaposto: agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação unifamiliar, geminada (até oito unidades) ou não, ou unidades comerciais ou de serviços, sendo essas unidades, térreas ou assobradadas, com frente para logradouro público oficial e correspondendo, a cada uma, terreno próprio ou fração ideal de terreno em caso de sistema de condomínio;
- b) superposto: agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação, comércio ou serviços, dispostas verticalmente em terreno com frente para logradouro público oficial;

**XIX** - Demolição: derrubamento de edificação existente, podendo ser total ou parcial, de acordo com a relação entre área derrubada e área existente;

**XX** - Divisa: linha divisória legal que separa lotes vizinhos e logradouros públicos;

**XXI** - Edícula: construção secundária que contém elementos acessórios à edificação principal, locada nos fundos ou na lateral do lote, exceto em esquinas, com largura máxima de 5,00m (cinco metros);

**XXII** - Edificação: construção limitada por piso, paredes e tetos, podendo ser destinada aos usos residencial, industrial, institucional, comercial e de serviços;

**XXIII** - Edificação transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, utilizada comumente em *showroom*;



---

**XXIV** - Edifício ou prédio: edificação com mais de dois pavimentos, destinada à habitação coletiva ou unidades comerciais;

**XXV** - Embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução, por ausência da respectiva autorização ou por desatendimento ao COE ou à LZUOS;

**XXVI** - Embasamento: construção não residencial disposta no sentido horizontal com altura máxima de 10,00m (dez metros), que serve de base para edifício residencial ou comercial;

**XXVII** - Gleba: área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

**XXVIII** - Habitação: edificação destinada à moradia ou residência, que pode caracterizar-se como:

- a) unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma única família;
- b) multifamiliar ou coletiva: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

**XXIX** - Índice de Aproveitamento ou Coeficiente de Aproveitamento: relação numérica entre a somatória das áreas brutas de construção, considerando-se as áreas de todos os pavimentos, inclusive o térreo, e a área do lote;

**XXX** - Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

**XXXI** - Jirau: elemento constituído de estrado ou passadiço, instalado a meia altura em compartimento;

**XXXII** - Logradouro público: área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada a vias de circulação e aos espaços livres;

**XXXIII** - Lote ou data: parcela de terreno contida em uma quadra, oriunda de parcelamento de solo, com acesso a logradouro público dotado de infraestrutura, cujas dimensões e área atendam aos parâmetros urbanísticos definidos nesta lei;





---

**XXXIV** - Lote padrão: terreno contendo as dimensões e área mínimas exigidas para a Zona em que se localiza;

**XXXV** - Loteamento: resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou mesmo prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**XXXVI** - Loteamento fechado: loteamento caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistemas de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural, sendo suas vias internas e áreas de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores;

**XXXVII** - Mobiliário: elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como: guarita e módulo pré-fabricado, jirau, abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro, estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras, dutos de lareiras, pérgulas, dentre outros;

**XXXVIII** - Obra acessória: edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, vêm a complementar a atividade principal do imóvel, tais como:

- a) passagem coberta de pedestre sem vedação lateral;
- b) abrigo de porta e portão, automóvel, lixo, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias;
- c) casa de máquina isolada, cabine de força, cabine primária;
- d) reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas;
- e) bilheteria, portaria, caixa eletrônico;
- f) piscina e pérgolas;

**XXXIX** - Parcelamento do solo: divisão ou aglutinação de lotes, glebas e áreas com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de:

- a) desdobro: subdivisão de um lote em duas partes edificáveis;



- b) desmembramento: subdivisão de determinado lote ou gleba não loteados acima de dois lotes destinado à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem em prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- c) unificação: processo de aglutinação, junção, de dois ou mais lotes ou glebas, formando-se um único lote ou gleba edificável;

**XL** - Passeio ou calçada: parte do logradouro ou via pública compreendida entre o alinhamento predial e o leito carroçável, sempre mais alto que a área de circulação de veículos, destinada ao trânsito de pedestres, à implantação de imobiliário urbano, sinalização vertical e faixas de vegetação;

**XLI** - Pavimento ou andar: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto de dependências situadas em um nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

**XLII** - Pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, cujo nível de piso situa-se entre as cotas -1,20m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20m (mais um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio no ponto médio da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;

**XLIII** - Pérgola: conjunto de vigas, horizontais ou inclinadas, com ou sem cobertura;

**XLIV** - Perímetro urbano: linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;

**XLV** - Pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

**XLVI** - Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

**XLVII** - Pilotis: conjunto de pilares ou resultado visual do sistema construtivo no qual o pavimento térreo é vazado e contêm apenas os pilares estruturais, hall de entrada e o



---

bloco de circulação do prédio, podendo esse espaço, ainda, ser utilizado como garagem ou área de lazer;

**XLVIII** - Pista de rolamento: parte do logradouro ou da via pública destinada a tráfegos de veículos;

**XLIX** - Possuidor: pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra;

**L** - Potencial construtivo: produto da área de um lote ou gleba, pelo Índice de Aproveitamento da Zona na qual se insere;

**LI** - Profissional habilitado: técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos;

**LII** - Profundidade do lote: medida definida pelo quociente entre a área do lote e a frente do mesmo;

**LIII** - Proprietário: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no O.R.I.;

**LIV** - Quadra: toda porção de terra resultante de loteamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituída por um ou mais lotes;

**LV** - Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação maturada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade;

**LVI** - Recuo ou afastamento: menor distância estabelecida pelo município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral e de fundos;

**LVII** - Restauro da edificação: recuperação de imóvel sob regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais a ser autorizado pelo órgão competente;

**LVIII** - Rota acessível: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, acessível às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que conecta os ambientes externos e internos de espaços ou edificações;



---

**LIX** - Sistema de lazer: conjunto das áreas destinadas às atividades de recreação, contemplação ou repouso;

**LX** - Sobreloja: pavimento de uma edificação comercial situado acima do térreo, podendo ter acesso independente;

**LXI** - Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

**LXII** - Sustentabilidade: condição que assegura a justa distribuição dos benefícios e ônus na utilização dos recursos naturais e bens socioambientais, na preservação e recuperação ambiental e no desenvolvimento das atividades econômicas para o bem estar da população atual e das gerações futuras;

**LXIII** - Taxa de Ocupação: relação, expressa em valores percentuais, entre a área de projeção da edificação sobre o terreno e a área do referido terreno;

**LXIV** - Taxa de Permeabilidade: relação, expressa em valores percentuais, entre a área do lote ou gleba passível de infiltração, permanecendo-se totalmente livre de qualquer edificação, e área total do lote ou gleba;

**LXV** - Testada: segmento do perímetro do lote adjacente ao logradouro principal definida pela distância entre duas divisas laterais;

**LXVI** - Torre: edificação em sentido vertical, construída no rés do chão ou acima do embasamento;

**LXVII** - Uso coletivo: forma de utilização das edificações voltadas a grupos de pessoas, destinadas às atividades de naturezas comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive as edificações de atividades da mesma natureza;

**LXVIII** - Uso incômodo: forma de utilização que possa produzir perturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham incomodar a vizinhança;

**LXIX** - Uso inócuo: forma de utilização cujas atividades desempenhadas não resultem em perturbações à vizinhança;

**LXX** - Uso nocivo: forma de utilização que implique em manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos prejudiciais à saúde ou cujos resíduos



---

líquidos, gasosos ou particulados possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

**LXXI** - Uso perigoso: forma de utilização que possa originar explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras e detritos, vindo a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;

**LXXII** - Uso permissível: forma de utilização com grau de adequação à Zona, a critério do CPDDS do Município;

**LXXIII** - Uso permitido: forma de utilização adequada à Zona;

**LXXIV** - Uso privado: forma de utilização das edificações com restrição a pessoas específicas e destinadas à habitação, podendo ser classificadas como unifamiliar, multifamiliar e unifamiliar em condomínio habitacional;

**LXXV** - Uso proibido: forma de utilização inadequada à Zona;

**LXXVI** - Uso público: forma de utilização das edificações administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

**LXXVII** - Via pública oficial: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pela prefeitura;

**LXXVIII** - Zona: espaço físico-territorial do município perfeitamente delimitado e caracterizado pela presença de um ou mais usos;

**LXXIX** - Zona adensável: aquela na qual as condições do meio físico e a disponibilidade da infraestrutura instalada permitem a intensificação do uso e ocupação do solo.



---

### CAPÍTULO III

#### DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

**Art. 6.** O ordenamento territorial em um município dá-se por meio do processo de planejamento contínuo, de investimento em infraestrutura, de políticas setoriais, bem como da regulação e controle do zoneamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 7.** Em compatibilidade aos princípios e objetivos descritos ao ordenamento territorial no Plano Diretor do Município de São José do Rio Preto – lei n.º \_\_\_\_\_ – são diretrizes ao zoneamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São José do Rio Preto, o que segue:

**I -** reconhecimento, consolidação e estruturação das características atuais das áreas municipais;

**II -** compatibilização entre desenvolvimento urbano e infraestrutura disponível;

**III -** qualificação do adensamento demográfico e organização do crescimento urbano;

**IV -** estímulo à qualificação ambiental, com gestão da drenagem urbana, melhoria da cobertura vegetal, preservação da paisagem natural, bem como proteção e recuperação dos mananciais e de áreas de preservação permanente;

**V -** incentivo a construções sustentáveis, visando gerir a produção de resíduos da construção civil, reduzir o consumo de água, otimizar o consumo de energia e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

**VI -** incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte por meio de maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

**VII -** aproximação da geração de emprego e dos serviços urbanos à moradia;

**VIII -** promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e territórios com oferta de serviços públicos e empregos;



---

**IX** - identificação da necessidade de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação, bem como de instrumentos de interesse cultural;

**X** - intensificação das atividades econômicas propulsoras do progresso municipal;

**XI** - condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte, conforme condições urbanísticas e sociais de seu entorno, de modo a proporcionar equilíbrio entre os diferentes usos em uma mesma área;

**XII** - vinculação de atividades econômicas e institucionais, bem como do uso residencial, em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com os parâmetros estabelecidos pelo CPDDS;

**XIII** - simplificação do zoneamento, bem como das regras de uso e ocupação do solo, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

**Art. 8.** Para cumprimento dos parâmetros de ordenamento territorial e atendimento das diretrizes aqui estabelecidas, o zoneamento, o uso e a ocupação do solo municipal são definidos conforme os parâmetros a seguir e a motivação principal referente a cada um deles:

**I** - classificação dos usos: categorização de atividades para definição dos usos e atividades permitidos em cada Zona, bem como suas condições de instalação;

**II** - parâmetros de incomodidade: limitação da interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

**III** - condições de instalação: referenciamento e condicionamento dos padrões construtivos conforme usos e atividades, visando adequação de edificações e vias;

**IV** - dimensões máximas de lotes: adequação do dimensionamento das áreas edificáveis à qualidade de vida dos usuários, respeitando a legislação pertinente;

**V** - Índice de Aproveitamento: limitação da densidade construtiva dos terrenos edificáveis;



**VI -** Taxa de Ocupação, altura máxima e recuos mínimos: controle da volumetria das edificações no lote e na quadra, bem como das interferências da construção na paisagem urbana;

**VII -** Taxa de Permeabilidade: promoção da retenção e infiltração de água nos lotes e, conseqüentemente, melhoria do microclima e ampliação da vegetação.

## TÍTULO II

### DO USO DO SOLO

**Art. 9.** Primariamente à contextualização da segmentação municipal em Zonas, estabelecidas pela presente publicação, faz-se necessária a compreensão dos usos e atividades estabelecidos pelo presente zoneamento.

**Art. 10.** Os usos e atividades no Município, portanto, classificam-se quanto à categoria, à natureza e à adequação ao meio em que se inserem, bem como à escala dos imóveis e edificações.

## CAPÍTULO I

### DAS CATEGORIAS DE USO

**Art. 11.** Serão estabelecidas, no Município de São José do Rio Preto, as seguintes categorias de uso aos imóveis e edificações:

- I -** residencial;
- II -** de atividades econômicas;





---

III - institucional;

IV - industrial.

## Seção I

### Da categoria de uso residencial

**Art. 12.** São subdivididas as edificações da categoria de uso residencial em:

I - Residência Unifamiliar Isolada: construção destinada a servir de moradia a uma só família e afastada de pelo menos uma das divisas laterais do lote, exceto garagens, recuadas do alinhamento com as vias públicas;

II - Residência Multifamiliar Vertical: construção com mais de 01 (um) pavimento, destinada a servir de moradia a mais de uma família, construída com uma ou mais entradas.

## Seção II

### Da categoria de uso de atividades econômicas

**Art. 13.** O uso imobiliário, no Município, pode ser direcionado, ainda, ao desenvolvimento de atividades econômicas, tais como comércio, prestação de serviços e agronegócios. Tal categoria de utilização, por sua vez, é subclassificada em níveis, conforme o impacto que a mesma possa gerar ao entorno. São, portanto, os níveis de impacto que a categoria de uso de atividades econômicas pode apresentar:

a) Nível 1: atividades de impacto nulo;



- b) Nível 2: atividades de baixo impacto;
- c) Nível 3: atividades de impacto moderado;
- d) Nível 4: atividade de alto impacto;
- e) Nível 5 - Institucional: atividades cuja instalação de equipamentos e estabelecimentos é de relevância ao interesse público, dependendo, portanto, para sua aprovação, de análise do CPDD;
- f) Nível 6 - Controle: atividades locais não regulamentadas ou sob a gestão de órgãos municipais, cuja autorização de instalação depende de parecer favorável desses órgãos.

§ 1º O enquadramento – do logradouro, bairro ou imóvel de uso de atividades econômicas – nos níveis acima dispostos é definido, pela presente publicação, conforme o Anexo \_\_\_\_.

§ 2º O logradouro, bairro, imóvel ou área de uso de atividades econômicas que não forem enquadrados nos níveis expressos no referido Anexo \_\_\_\_, são automaticamente classificados como de Nível 6 - Controle.

§ 3º O enquadramento das atividades econômicas em níveis, quando da categoria de uso de atividades econômicas, deve ser efetuado pela Prefeitura Municipal – por meio da Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação, conjuntamente com a Secretaria Municipal da Fazenda – mediante a edição de decreto, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO).

§ 4º Em Zona 01 – Exclusivamente Residencial, admite-se apenas, como uso de atividades econômicas, o Nível 5 – Institucional.



---

### Seção III

#### Da categoria de uso institucional

**Art. 14.** Na categoria de uso institucional enquadram-se os espaços abertos, as instalações ou os estabelecimentos destinados à educação, cultura e assistência social – promovidos pela administração pública e associações ou entidades privadas – cuja adequação de localização será permitida nas Zonas especificadas ou permissíveis em qualquer outra Zona, desde que analisada pelo CPDDS e também pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação.

### Seção IV

#### Da categoria de uso industrial

**Art. 15.** Por edificação característica da categoria de uso industrial entende-se aquela na qual as atividades desempenhadas resultam na reprodução de bens por transformação e comercialização de insumos, prestação de serviços e inovação tecnológica.

**Art. 16.** A classificação dos tipos de indústria segue a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE – do IBGE, conforme decreto estadual n.º 8.468/76, com alterações dadas pelo decreto estadual n.º 22.032/84 e suas atualizações.

**Art. 17.** A Deliberação Normativa CONSEMA n.º 01/18, por sua vez, fixa tipologia para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, nos termos do artigo 9º, inciso XIV, alínea “a”, da Lei Complementar Federal n.º 140/11.



---

## CAPÍTULO II

### DAS NATUREZAS DE USO

**Art. 18.** Quanto à natureza de uso que o imóvel poderá apresentar, são estabelecidas as seguintes interpretações:

- a) Usos perigosos: quando a atividade, principalmente a industrial, pelos ingredientes utilizados ou processos empregados, possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras e detritos danosos à saúde, que possam pôr em perigo a vida de pessoas ou as propriedades circunvizinhas, incluindo-se, nesta classe, também os depósitos de inflamáveis e explosivos, segundo critério do Corpo de Bombeiros;
- b) Usos nocivos: quando as atividades impliquem em manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos prejudiciais à saúde ou cujos resíduos líquidos, gasosos ou particulados possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos, sendo, assim, prejudiciais à saúde da vizinhança;
- c) Usos incômodos: quando as atividades possam produzir perturbações no tráfego, ruídos, trepidações e exalações venham a incomodar os vizinhos;
- d) Usos inócuos: quando o funcionamento das atividades não resultar em perturbações à vizinhança.

## CAPÍTULO III

### DA ADEQUAÇÃO DE USO À ZONA

**Art. 19.** Os imóveis serão classificados, ainda, quanto à adequação que o seu uso representa à Zona na qual se insere, conforme a utilização que as edificações ali existentes apresentam.



---

**Art. 20.** Com relação ao grau de adequação à Zona, portanto, as edificações obedecerão à seguinte interpretação:

- a) Uso permitido: adequado à Zona no qual se insere;
- b) Uso permissível: aquele cuja adequação à Zona fica submetida à apreciação e aprovação do CPDDS e da SEMPLAN;
- c) Uso tolerado: inadequado à legislação em vigor, porém considerado adequado conforme legislação anterior, sendo atendidas as medidas de segurança, de acordo com o Corpo de Bombeiros e a Engenharia Sanitária, e podendo, então, ser mantido com ressalva;
- d) Uso proibido: inadequado à Zona no qual se insere.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DOS USOS NÃO DEFINIDOS E USOS SIMILARES**

**Art. 21.** Assim como o uso institucional, os usos não definidos na presente lei, serão julgados pela Secretaria Municipal de Obras, no caso de expedição de Alvará de Construção e pela Secretaria da Fazenda, no caso de Expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

**§ 1º** Nos casos de usos não definidos para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta lei os mesmos serão julgados pelo CPDDS.

**§ 2º** Fica facultado à Secretaria Municipal de Obras o encaminhamento ao CPDDS dos casos envolvendo usos mencionados no “caput” deste artigo, que julgar necessidade de análises mais detalhadas.

**Art. 22.** A Alvará de Construção e o Alvará de Funcionamento deverão obrigatoriamente especificar lote(s), quadra e bairro para o imóvel ao qual se aplica.



---

**Parágrafo único.** A inclusão de novos lotes à Licença ou ao Alvará citados no “caput” deste artigo deverá ser objeto de nova solicitação, ficando sujeito às restrições de zoneamento relativas ao lote em questão.

**Art. 23.** Ficam autorizados os técnicos da CETESB, Engenharia Sanitária e os componentes do Corpo de Bombeiros a fiscalizar e vistoriar as obras em andamento e as edificações já concluídas e mesmo com "Habite-se" expedidos.

**§ 1º** As edificações no Município serão construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**§ 2º** Todas as edificações que, pela sua natureza, impliquem em medidas de segurança contra incêndios, a juízo da Secretaria de obras e Saneamento Básico deverão ter seus projetos aprovados previamente pelo Corpo de Bombeiros.

**§ 3º** A Prefeitura Municipal só expedirá "Habite-se" a edificações de uso comercial, de serviços e industrial mediante a apresentação de AVCB.

**§ 4º** O requerimento de Alvará de Abertura e do Alvará anual, para funcionamento das casas de diversões públicas neste Município, deverão portar em anexo, o Atestado do Corpo de Bombeiros.

### TÍTULO III

#### DO ZONEAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 24.** Com o fim de objetivar a atividade edilícia no Município, o perímetro municipal de São José do Rio Preto fica caracterizado por sua segmentação geográfica em Zonas, ficando aqui determinado o zoneamento de São José do Rio Preto, que trata da divisão do perímetro municipal em Zonas, segundo sua destinação.

**Art. 25.** Entende-se por Zona a área na qual predominam um ou mais usos, sendo esta delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.



---

**Art. 26.** A área municipal de São José do Rio Preto fica classificada, portanto, em 14 Zonas, conforme localização constante do mapa no Anexo 1, rubricados pelo Prefeito Municipal, o Presidente da Câmara e o Secretário Municipal de Planejamento e que fazem parte integrante desta Lei. São elas:

**I - Zona 01 – Exclusivamente Residencial:** Zona com ocupação de baixa densidade e restrita às habitações unifamiliares isoladas; [cor amarela]

**II - Zona 02 – Predominantemente Residencial:** Zona com ocupação de baixa densidade e usos comercial e de serviços compatíveis com o meio no qual se inserem; [cor laranja]

**III - Zona 03 – Uso Misto de Baixa Densidade:** Zona com ocupação de baixa densidade e usos misto, residencial, comercial e de serviços não incômodos ao uso residencial; [cor azul claro]

**IV - Zona 04 – Uso Misto de Média Densidade:** Zona com ocupação de média densidade, podendo ser verticalizada tanto ao uso misto, quanto ao uso residencial, comercial e de serviços; [sem preenchimento de cor, inserida no perímetro urbano]

**V - Zona 05 – Recuperação Urbana:** Zona com ampla diversidade de usos e formada por áreas de qualidade urbana em vias de degradação que, por este motivo, devem ser preservadas, recuperadas e revitalizadas; [cor marrom escuro]

**VI - Zona 06 – Predominantemente Comercial:** Zona com ocupação de média densidade, formada principalmente por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego e que, por isso, atraem a verticalização tanto ao uso residencial quanto ao misto, comercial e de serviços; [cor vermelha]

**VII - Zona 07 – Regularização Fundiária:** Zona formada por áreas cuja ocupação tenha sido irregular e que apresentem processo de regularização, concluído ou em trâmite, pela Lei de Regularização Fundiária, cumprindo as exigências desta lei e da lei municipal n.º \_\_\_\_; [cores de hachura cinza e contorno rosa]

**VIII - Zona 08 – Serviços Gerais:** Zona destinada a usos de grande impacto urbanístico; [cor rosa escuro]

**IX - Zona 09 – Interesse Especial:** Zona formada por imóveis e construções prediais específicos que, em caso de modificações construtivas, devem ser objeto de análise detalhada pelo CPDDS, com Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação



---

determinados caso a caso, uma vez que abrangem áreas e edificações de uso institucional e de interesse público; [círculo amarelo]

**X - Zona 10 – Avenidas, Fundos de Vale e Áreas Especiais:** Zona composta, principalmente, por avenidas e fundos de vale, é caracterizada por uso residencial, comercial e de serviços, bem como formada por áreas de interesse público e que, por isso, merecem tratamento especial a critério do GRAPROURB e do CPDDS; [cor verde escuro]

**XI - Zona 11 – Industrial:** Zona formada por áreas públicas ou privadas destinadas ao uso industrial de pequeno, médio e grande porte, englobando, desta forma, os Distritos, Minidistritos e outros bairros industriais; [cor roxa]

**XII - Zona 12 – Expansão Urbana:** Zona compreendida por áreas internas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento; [hachura de matinho em cor verde]

**XIII - Zona 13 – Rural:** Zona compreendida por áreas externas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção da expansão urbana, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento; [hachura de matinho em cor marrom]

**XIV - Zona 14 – Chácaras de Recreio:** Zona destinada à lazer.

**Art. 27.** Em cada Zona são definidos usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do CPDDS, ser admitido, ainda, usos permissíveis, conforme descrito no Anexo 2.

**Parágrafo único.** As construções localizadas no cone de aproximação do aeroporto obedecerão à legislação do Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP) e do Ministério da Aeronáutica (CINDACTA), sendo obrigatória a apresentação da Certidão de Inexigibilidade ou documento que comprove a análise e o deferimento dos órgãos competentes responsáveis pelo espaço aéreo.

**Art. 28.** Os lotes com frente para logradouro que constitui divisa de Zonas e os que tiverem frente para dois ou mais logradouros, ficam integrados à Zona de menor restrição.

**§ 3º** Lotes de esquina, por sua vez, devem obedecer às restrições relativas à via principal, de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico.





**§ 4º** Casos que não se enquadrem no parágrafo anterior devem ser analisados particularmente pela SEMPLAN e pelo CPDDS.

**Art. 29.** Os usos permitidos e permissíveis, as dimensões mínimas dos lotes, bem como as delimitações de ocupação dos mesmos e as dimensões limites das edificações, todos estabelecidos a cada Zona pela presente publicação, encontram-se descritas no Anexo 2 desta lei.

**Art. 30.** Fica permitida, em todas as Zonas – às edificações de uso residencial, comercial e de serviços – a construção de abrigos para automóveis sobre os recuos laterais desde que respeitando a profundidade máxima de 6,00m (seis metros) e obedecendo, entretanto, os recuos das vias públicas.

## CAPÍTULO I

### DA ZONA 01 - EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

**Art. 31.** Em Zona 01, Zona Exclusivamente Residencial – restrita às habitações unifamiliares isoladas e cuja ocupação é caracterizada por baixa densidade – é autorizada a utilização do endereço residencial para fins de abertura de inscrição de representação comercial, desde que a atividade não implique em atendimento de clientes ou fornecedores, bem como não haja qualquer tipo de depósito de mercadoria e comercialização de produtos no local.

**Parágrafo único.** É vetada, a imóveis constantes nesta Zona, qualquer identificação de fachadas, placas e luminosos que caracterize o imóvel com a finalidade comercial.

**Art. 32.** Em lotes constantes na referida Zona, cuja testada seja inferior a 15,00m (quinze metros) ou área inferior a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), para fins de construção ou regularização de acréscimo, devem ser considerados os recuos e a Taxa de Ocupação estabelecidos para a Zona 02.

**Art. 33.** Para construções acessórias ou destinadas a atividades de lazer, locadas nos fundos do terreno pertencente à Zona 01, permite-se execução alinhada às duas divisas, respeitando o limite de 5,00m (cinco metros) de profundidade e obedecendo os recuos no alinhamento com as vias públicas.



---

**Art. 34.** Embora o recuo lateral de 2,00m (dois metros) seja o mínimo permitido em Zona 01, conforme apresentado no Anexo 2 da presente publicação, faz-se possível encosta de cobertura de garagem à divisa lateral, desde que o referido compartimento não possua profundidade superior a 6,00 (seis metros).

**Art. 35.** São, portanto, integrantes da Zona 01 os seguintes locais:

- I - Condomínio Bourgainville;
- II - Condomínio Débora Cristina;
- III - Condomínio Village Flamboyant;
- IV - Condomínio Village Santa Helena;
- V - Jardim Aclimação;
- VI - Jardim das Vivendas;
- VII - Jardim Moysés Miguel Haddad;
- VIII - Jardim Moysés Miguel Haddad;
- IX - Jardim Tarraf I;
- X - Jardim Tarraf II;
- XI - Loteamento Condomínio Harmonia Residence;
- XII - Loteamento Eco Village I;
- XIII - Loteamento Eco Village;
- XIV - Loteamento Residencial Quinta do Golfe;
- XV - Parque Residencial Buona Vita;



- 
- XVI** - Parque Residencial Damha I;
  - XVII** - Residencial Jardins;
  - XVIII** - Residencial Quinta do Golfe 2;
  - XIX** - Residencial Quinta do Golfe 4;
  - XX** - Trecho da Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, compreendido entre a Rua Janette Zeratti Galeazzi e o entroncamento com a Rodovia BR-153;
  - XXI** - Villaggio Harmonia.

## **CAPÍTULO II**

### **DA ZONA 02 – PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL**

**Art. 36.** São integrantes da Zona 02, Zona Predominantemente Residencial – caracterizada pela presença de usos comercial e de serviços compatíveis ao meio no qual se inserem – os seguintes locais:

- I** - Bairro Universitário;
- II** - Condomínio Horizontal Village La Montagne;
- III** - Condomínio Recanto Real;
- IV** - Jardim Alto Alegre;
- V** - Jardim Bordon;
- VI** - Jardim do Centro;



- 
- VII** - Jardim do Norte;
  - VIII** - Jardim do Sul;
  - IX** - Jardim Michel Jacob;
  - X** - Jardim Morumbi;
  - XI** - Jardim Nova Redentora;
  - XII** - Jardim Pinheiros;
  - XIII** - Jardim Residencial Francisco Fernandes;
  - XIV** - Jardim Vivendas;
  - XV** - Parque Quinta das Paineiras;
  - XVI** - Parque Residencial Comendador Mançor Daud, exceto quadras 33, 34, 39, 40, 41 e 44;
  - XVII** - Parque Residencial Damha IV;
  - XVIII** - Parque Residencial Damha V;
  - XIX** - Prolongamento da Vila Redentora;
  - XX** - Residencial Márcia;
  - XXI** - Residencial Quinta da Mata;
  - XXII** - Vila Nossa Senhora Aparecida;
  - XXIII** - Vila Nossa Senhora da Paz;
-



---

**XXIV** - Vila São João;

**XXV** - Vila São José.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA ZONA 03 – USO MISTO DE BAIXA DENSIDADE**

**Art. 37.** A Zona 03, Zona de Uso Misto de Baixa Densidade, caracteriza-se pela incomodidade ao meio dos usos residencial, comercial e de serviços, bem como do uso misto das edificações.

**Art. 38.** São integrantes da Zona 03, nesse contexto, os seguintes locais:

- I** - Bairro Santos Dumont;
- II** - Condomínio Garden Village;
- III** - Condomínio Residencial Jardins de Athenas;
- IV** - Condomínio Residencial Jardins de Barcelona;
- V** - Condomínio Residencial Village Maria Stella;
- VI** - Condomínio Residencial Village Rio Preto;
- VII** - Conjunto Habitacional Cristo Rei;
- VIII** - Distrito de Engenheiro Schmidt;
- IX** - Jardim Alto Rio Preto;
- X** - Jardim Alvorada;



- 
- XI** - Jardim Bordon;
  - XII** - Jardim dos Gomes;
  - XIII** - Jardim dos Seixas;
  - XIV** - Jardim Fuscaldo;
  - XV** - Jardim Leste;
  - XVI** - Jardim Maria Cândida;
  - XVII** - Jardim Nazareth, excluindo-se os corredores comerciais;
  - XVIII** - Jardim São Marco;
  - XIX** - Jardim Soraya;
  - XX** - Jardim Zaira;
  - XXI** - Loteamento Recanto do Lago;
  - XXII** - Parque Residencial Cambuí;
  - XXIII** - Parque Residencial Lauriano Tebar II, exceto pela Avenida de Maio;
  - XXIV** - Parque Residencial Romano Calil;
  - XXV** - Parque São Miguel, nas quadras de A à N;
  - XXVI** - Quinta do Lago Residence
  - XXVII** - Residencial Alta Vista;
  - XXVIII** - Residencial Santa Filomena;
-



---

**XXIX** - Residencial Três Marias;

**XXX** - Residencial Vila Lobos;

**XXXI** - Vila Goyos;

**XXXII** - Vila Hipódromo;

**XXXIII** - Vila São Judas Tadeu.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA ZONA 04 – USO MISTO DE MÉDIA DENSIDADE**

**Art. 39.** Em Zona 04, Zona de Uso Misto de Média Densidade – cujos usos existentes são misto, residencial, comercial e de serviços – faz-se possível a verticalização das edificações.

**Art. 40.** São integrantes da Zona 04 os seguintes locais:

**I** - Bairro Boa Vista;

**II** - Bairro Bom Jardim;

**III** - Bairro Roseiral;

**IV** - Conjunto Habitacional Guiomar Assad Calil (CAIC);

**V** - Conjunto Habitacional São Deocleciano;

**VI** - Conjunto Habitacional São José do Rio Preto I;

**VII** - Distrito de Talhado;



- 
- VIII** - Jardim Analice;
  - IX** - Jardim Arroyo;
  - X** - Jardim Bosque da Saúde;
  - XI** - Jardim Caetano II;
  - XII** - Jardim Conceição;
  - XIII** - Jardim Estrela;
  - XIV** - Jardim Giuliane;
  - XV** - Jardim Herculano;
  - XVI** - Jardim Leste;
  - XVII** - Jardim Manoel del Arco;
  - XVIII** - Jardim Maracanã;
  - XIX** - Jardim Maracanã;
  - XX** - Jardim Maria Lúcia;
  - XXI** - Jardim Municipal;
  - XXII** - Jardim Novo Aeroporto;
  - XXIII** - Jardim Novo Mundo;
  - XXIV** - Jardim Nunes 2;
  - XXV** - Jardim Nunes;
-





- 
- XXVI - Jardim Panorama;
  - XXVII - Jardim Pinheiros;
  - XXVIII - Jardim Planalto;
  - XXIX - Jardim Primavera;
  - XXX - Jardim Redentor;
  - XXXI - Jardim Redentor;
  - XXXII - Jardim Santa Catarina;
  - XXXIII - Jardim Santa Luzia;
  - XXXIV - Jardim Santa Rosa I;
  - XXXV - Jardim Santa Rosa II;
  - XXXVI - Jardim Santo Antonio I;
  - XXXVII - Jardim São Vicente;
  - XXXVIII - Jardim Simões;
  - XXXIX - Jardim Urupês;
  - XL - Jardim Walkiria;
  - XLI - Jardim Zé Menino;
  - XLII - Loteamento Complexo Rios di Itália;
  - XLIII - Loteamento Parque Nova Esperança;
-



- 
- XLIV** - Loteamento Residencial Morada do Sol;
  - XLV** - Loteamento Rios do Sul;
  - XLVI** - Loteamento Setparque Avenida 2;
  - XLVII** - Loteamento Villa Cassini;
  - XLVIII** - Parque da Cidadania;
  - XLIX** - Parque da Liberdade I;
    - L** - Parque da Liberdade II;
    - LI** - Parque da Liberdade III;
    - LII** - Parque da Liberdade IV;
    - LIII** - Parque da Liberdade V;
    - LIV** - Parque da Liberdade VI;
    - LV** - Parque das Perdizes;
    - LVI** - Parque Jaguaré;
    - LVII** - Parque Residencial Castelinho;
    - LVIII** - Parque Residencial Comendador Mançor Daud, nas quadras 33, 34, 39, 40, 41 e 44;
    - LIX** - Parque Residencial Jardim do Bosque;
    - LX** - Prolongamento do Jardim Redentor;
-



- 
- LXI - Residencial Caetano;
  - LXII - Residencial Cidade Alta;
  - LXIII - Residencial Jardim Norte;
  - LXIV - Residencial Luz da Esperança;
  - LXV - Residencial Luzia Polotto;
  - LXVI - Residencial Machado I;
  - LXVII - Residencial Mais Viver São José do Rio Preto;
  - LXVIII - Residencial Nevada;
  - LXIX - Residencial Vila Flora;
  - LXX - Residencial Vila Madalena;
  - LXXI - Residencial Vila Madalena;
  - LXXII - Retalhamento Caparroz;
  - LXXIII - Rua Geraldo Barbosa de Oliveira;
  - LXXIV - Rua Ida Tagliavini Polachini;
  - LXXV - Setvalley;
  - LXXVI - Vila Angélica;
  - LXXVII - Vila Boa Esperança;
  - LXXVIII - Vila Clementina;
-



- 
- LXXIX** - Vila Cristina;
- LXXX** - Vila Cruzeiro;
- LXXXI** - Vila Dias;
- LXXXII** - Vila Doria;
- LXXXIII** - Vila Elmaz;
- LXXXIV** - Vila Maceno;
- LXXXV** - Vila Santa Cândida;
- LXXXVI** - Vila Santa Tereza;
- LXXXVII** - Vila São João;
- LXXXVIII** - Vila São Joaquim;
- LXXXIX** - Vila São Manoel;
- XC** - Vila São Pedro;
- XCI** - Vila Sinibaldi, exceto nas quadras de 01 a 03;



---

---

## CAPÍTULO V

### DA ZONA 05 – RECUPERAÇÃO URBANA

**Art. 41.** Em Zona 05, Zona de Recuperação Urbana, a preservação, recuperação e revitalização fazem-se necessárias frente à situação de degradação das áreas de qualidade urbana, com ampla diversidade de usos.

**Art. 42.** Qualquer construção executada em lote pertencente à Zona 05, neste contexto, deve respeitar a Taxa de Permeabilidade mínima obrigatória de 15% (quinze por cento) da área total do terreno, além da execução da caixa de retenção de águas pluviais.

**Art. 43.** São integrantes da Zona 05 os seguintes locais:

- I - Bairro Boa Vista, entre Rua Orsini Dias de Aguiar e a Rua Floriano Peixoto;
- II - Bairro Centro;
- III - Jardim Europa, nas quadras de 01 a 06;
- IV - Jardim Europa;
- V - Loteamento Cherubini;
- VI - Rua Orsini Dias de Aguiar, até o Jardim Alvorada;
- VII - Vila Bancária;
- VIII - Vila Bom Jesus;
- IX - Vila Diniz;
- X - Vila Ercília;



- 
- XI - Vila Fiorezzi;
  - XII - Vila Imperial;
  - XIII - Vila Nossa Senhora Aparecida;
  - XIV - Vila Nossa Senhora da Paz;
  - XV - Vila Nossa Senhora de Fátima;
  - XVI - Vila Redentora;
  - XVII - Vila Redentora;
  - XVIII - Vila Santa Cruz;
  - XIX - Vila Santo Antônio;
  - XX - Vila Sinibaldi, nas quadras de 01 a 03.

## CAPÍTULO VI

### DA ZONA 06 – PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL

**Art. 44.** A Zona 06, Zona de Predominante Comercial, é formada, principalmente, por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego que, por este motivo, atraem a verticalização dos usos misto, residencial, comercial e de serviços, caracterizando-se, assim, com ocupação de média densidade.

**Art. 45.** São integrantes da Zona 06, portanto, os seguintes locais:



- 
- I - Avenida Arthur Nonato, entre a Rua dos Radialistas Riopretenses e a Rua Antônio Fernandes;
  - II - Avenida Comendador Vicente Filizola, no Jardim Alto Rio Preto;
  - III - Avenida das Andorinhas;
  - IV - Avenida das Gaivotas;
  - V - Avenida dos Estudantes;
  - VI - Avenida Dr. Mário Andreatza, no Jardim São Marcos;
  - VII - Avenida Fernando Corrêa Pires;
  - VIII - Avenida Governador Adhemar Pereira de Barros;
  - IX - Avenida João Bernardino de Seixas Ribeiro;
  - X - Avenida Manoel de Freitas Assunção;
  - XI - Avenida Presidente Roosevelt, em toda sua extensão;
  - XII - Estrada Pastor Dr. José Perozin;
  - XIII - Jardim Nazareth, em trechos de corredores comerciais;
  - XIV - Jardim Nunes 2;
  - XV - Jardim Paulistano, nas quadras 01, 02, 03 e 05;
  - XVI - Loteamento Jorge Rodrigues;
  - XVII - Residencial Figueiredo;



- 
- XVIII** - Residencial Jéssica;
- XIX** - Rua Delegado Pinto de Toledo, até a Avenida Bady Bassitt;
- XX** - Rua Gabriel Jorge Cury, nas duas pistas até a Avenida Bady Bassitt;
- XXI** - Rua Ipiranga, da Rua Reverendo Vidal até a Avenida dos Estudantes;
- XXII** - Rua José Severino do Amaral Sales;
- XXIII** - Rua Prof. Stélio Machado Lourero;
- XXIV** - Rua Rubião Junior, até a Avenida Bady Bassitt;
- XXV** - Rua Saldanha Marinho, em toda sua extensão;
- XXVI** - Rua São Sebastião, da Avenida Presidente Roosevelt até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
- XXVII** - Rua Tiradentes, da Avenida Bady Bassitt até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
- XXVIII** - Trecho compreendido entre a Avenida Nossa Senhora da Paz, até o ponto em que se encontra a Rua Constantino Cherubini, no Jardim Alto Alegre.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA ZONA 07 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 46.** A Zona 07, Zona de Regularização Fundiária, é formada por áreas cuja ocupação tenha sido irregular, porém apresentem processo de regularização – concluído ou em trâmite – conforme a Lei de Regularização Fundiária.





---

**Art. 47.** Em Zona 07, não se faz permitido desdobro ou desmembramento de áreas, e tampouco é autorizada a verticalização de edificações.

**Art. 48.** São integrantes da Zona 07 os seguintes locais:

- I - Areia Branca;
- II - Condomínio Habitacional Dr. Ubiratan Maia Vasconcelos;
- III - Condomínio Terra de São Lucas.
- IV - Estância Bela Vista Ipiguá;
- V - Estância Cavalari I;
- VI - Estância Galiléia;
- VII - Estância Gramado;
- VIII - Estância Primavera II;
- IX - Estância Primavera III;
- X - Estância Primavera IV;
- XI - Estância São Judas Tadeu;
- XII - Estância Sossego;
- XIII - Jardim Castelinho III;
- XIV - Jardim Juliana I;
- XV - Jardim Juliana II;



---

XVI - Suíça;

XVII - Vila Azul;

XVIII - Vila Elmaz;

XIX - em fase de acréscimo pela Secretaria Municipal da Habitação.

## CAPÍTULO VIII

### DA ZONA 08 – SERVIÇOS GERAIS

**Art. 49.** São integrantes da Zona 08, Zona de Serviços Gerais – destinada a usos de grande impacto urbanístico – os seguintes locais:

- I - Retalhamento Antônio Carlos Inácio;
- II - Vila Nossa Senhora de Fátima;
- III - Parque Industrial Campo Verde.

## CAPÍTULO IX

### DA ZONA 09 – INTERESSE ESPECIAL

**Art. 50.** A Zona 09, Zona de Interesse Especial, é composta por imóveis e construções pontualmente distribuídos pelo Município que, em caso de modificações construtivas, devem ser objeto de análise detalhada do CPDDS, com Índice de



---

Aproveitamento e Taxa de Ocupação determinados especificamente ao caso, uma vez que se caracterizam por edificações de uso institucional e de interesse público.

**Art. 51.** São integrantes da Zona 09 as seguintes edificações prediais específicas:

- I -** Aeroporto de São José do Rio Preto;
- II -** Almoxarifado Municipal;
- III -** Área da Associação e Lar de Menores (ALARME);
- IV -** Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (APAE);
- V -** Câmara Municipal;
- VI -** Cemitério da Ressurreição;
- VII -** Cemitério Parque Jardim da Paz;
- VIII -** Cemitério São João Batista;
- IX -** Centro Regional de Eventos;
- X -** Centro Universitário de Rio Preto (UNIRP);
- XI -** Centro Universitário do Norte Paulista (UNORP);
- XII -** Clube dos Médicos;
- XIII -** Colégio Albert Sabin (COOPEC);
- XIV -** Companhia de Desenvolvimento Agrícola de São Paulo (CODASP);
- XV -** Córrego Borazinho ou Gabiroba;



- 
- XVI** - Delegacia Tributária Estadual;
  - XVII** - Departamento de Estradas de Rodagem (DER);unir
  - XVIII** - Escola Cooperativa Dr. Zerbini (COOPEN);
  - XIX** - Escola Estadual Professor José Felício Miziara;
  - XX** - Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) – SeMAE;
  - XXI** - Estação Ecológica do Noroeste Paulista e Floresta Estadual do Noroeste Paulista;
  - XXII** - Estação Ferroviária de São José do Rio Preto;
  - XXIII** - Estádio Anísio Haddad;
  - XXIV** - Estádio Mário Alves Mendonça;
  - XXV** - FACERES;
  - XXVI** - Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto (FAMERP);
  - XXVII** - Garagem Circular Santa Luzia;
  - XXVIII** - Garagem Municipal;
  - XXIX** - Hospital de Base (H.B.);
  - XXX** - Hospital Regional da Criança;
  - XXXI** - Paço Municipal;
  - XXXII** - Parque Ecológico Educativo Danilo Santos de Miranda;
-



- 
- XXXIII** - Parque Ecológico Joaquim de Paula Ribeiro;
  - XXXIV** - Parque Ecológico Walter Spotti;
  - XXXV** - Plaza Avenida Shopping;
  - XXXVI** - Poupatempo;
  - XXXVII** - Praça Shopping;
  - XXXVIII** - Rio Preto Shopping Center;
  - XXXIX** - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (Senac);
  - XL** - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI);
  - XLI** - Serviço Social da Indústria (SESI);
  - XLII** - Serviço Social do Comércio (SESC);
  - XLIII** - Serviço Social do Transporte e Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte (SEST SENAT);
  - XLIV** - Shopping Cidade Norte;
  - XLV** - Shopping Iguatemi;
  - XLVI** - Terminal Rodoviário Governador Laudo Natel;
  - XLVII** - União das Faculdades dos Grandes Lagos (UNILAGO);
  - XLVIII** - Universidade Estadual Paulista (UNESP).



---

## CAPÍTULO X

### DA ZONA 10 – AVENIDAS, FUNDOS DE VALE E ÁREAS ESPECIAIS

**Art. 52.** Com usos residencial, comercial e de serviços, a Zona 10, Zona de Avenidas, Fundos de Vale e Áreas Especiais, caracteriza-se pelo interesse público sobre suas áreas de abrangência, merecendo, por este motivo, tratamento especial a critério do CPDDS e do GRAPROURB.

**Art. 53.** São integrantes da Zona 10 os seguintes locais:

**I -** Área de Pedestres do Centro Urbano ou “Calçadão”: compreendendo toda a área interna ao minianel de contorno da área de pedestres, com início no cruzamento da Rua Prudente de Moraes com a Rua Voluntários de São Paulo, seguindo por esta até a Rua Silva Jardim e desta até a Rua Coronel Spínola de Castro, seguindo por esta até a Rua Prudente de Moraes e desta até a Rua Voluntários de São Paulo;

**II -** Avenida Alberto Andaló, em toda sua extensão;

**III -** Avenida Anísio Haddad;

**IV -** Avenida Antônio Marcos de Oliveira;

**V -** Avenida Bady Bassit, em toda sua extensão;

**VI -** Avenida Belvedere, em toda sua extensão;

**VII -** Avenida Benedito Rodrigues Lisboa;

**VIII -** Avenida Brigadeiro Faria Lima;

**IX -** Avenida Coronel Feliciano Sales Cunha;

**X -** Avenida Dr. Antonio Marques dos Santos;



- 
- XI** - Avenida Dr. Fernando Costa;
  - XII** - Avenida Duque de Caxias;
  - XIII** - Avenida Ernani Pires Domingues;
  - XIV** - Avenida Francisco Chagas de Oliveira, em toda sua extensão;
  - XV** - Avenida José Munia, em toda sua extensão;
  - XVI** - Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, em toda sua extensão e ambos os lados, exceto na área do Condomínio Recanto Real;
  - XVII** - Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira;
  - XVIII** - Avenida Lino José de Seixas;
  - XIX** - Avenida Marginal ao Córrego Felicidade;
  - XX** - Avenida Murchid Homsj, em toda sua extensão;
  - XXI** - Avenida Nadima Damha;
  - XXII** - Avenida Paulo de Oliveira e Silva;
  - XXIII** - Avenida Philadelpho Gouveia Neto, em toda sua extensão;
  - XXIV** - Avenida Presidente Roosevelt;
  - XXV** - Avenida Sabino Cardoso Filho;
  - XXVI** - Avenida Senador Carlos Jereissati;
  - XXVII** - Avenida Valdomiro Lopes da Silva;
-



- 
- XXVIII - Bairro Chácara Municipal;
  - XXIX - Córrego Baixada Seca;
  - XXX - Córrego da Fazenda;
  - XXXI - Eco Parque Empresarial Norte;
  - XXIX - Jardim Paulistano, na quadra 04;
  - XXXII - Loteamento Europark;
  - XXXIII - Rua João Mesquita;
  - XXXIV - Rua Jordão Reis;
  - XXXV - Rua Mário Pretti;
  - XXXVI - Villagio São Judas Tadeu;
  - XXXVII - Zoológico Municipal de São José do Rio Preto.

**Art. 54.** O “Calçadão”, por sua vez, apresenta regulamentação específica com relação à ocupação dos terrenos e o dimensionamento das edificações comerciais nele contidas:

- I - Índice de Aproveitamento máximo = 2
- II - Taxa de Ocupação máxima = 80% (oitenta por cento);
- III - Altura máxima = 15,00m (quinze metros);
- IV - Recuo frontal mínimo = 2,00m (dois metros).





---

**§ 1º** A critério do proprietário, ao invés dos índices acima estipulados, o imóvel pode seguir os índices estabelecidos à Zona 05.

**§ 2º** Em qualquer hipótese, a edificação localizada no Calçadão municipal deve obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo quanto à iluminação e ventilação dos compartimentos.

## CAPÍTULO XI

### DA ZONA 11 – INDUSTRIAL

**Art. 55.** A Zona 11, Zona Industrial, é composta por áreas públicas ou privadas destinadas, principalmente, ao uso industrial de pequeno, médio e grande porte, englobando, assim, os Distritos, Minidistritos e outros bairros industriais.

**Art. 56.** São integrantes da Zona 11, neste contexto, os seguintes locais:

**I -** Área de uso industrial, comercial de serviços e tecnologia, lindeira ao Distrito Industrial Ulysses da Silveira Guimarães;

**II -** Centro Comercial Jardim Santo Antônio;

**III -** Centro Industrial Pascutti (CIP);

**IV -** Distrito Industrial Dr. Carlos de Arnaldo Silva;

**V -** Distrito Industrial Ulysses da Silveira Guimarães;

**VI -** Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi;

**VII -** Eco Parque Empresarial Norte;

**VIII -** Minidistrito Ary Attab;



- 
- IX** - Minidistrito Industrial Anatol Konarski;
  - X** - Minidistrito Industrial Centenário da Emancipação;
  - XI** - Minidistrito Industrial Edson Pupim;
  - XII** - Minidistrito Industrial Giuliane I;
  - XIII** - Minidistrito Industrial Heitor José Eiras Garcia I;
  - XIV** - Minidistrito Industrial Heitor José Eiras Garcia II;
  - XV** - Minidistrito Industrial João Paulo II – Mini 1;
  - XVI** - Minidistrito Industrial João Paulo II – Mini 2;
  - XVII** - Minidistrito Industrial João Paulo II - Mini 3 – Minidistrito Industrial Ernesto Garcia Lopes;
  - XVIII** - Minidistrito Industrial José Felipe Antônio;
  - XIX** - Minidistrito Industrial Prof. Adail Vetorazzo;
  - XX** - Minidistrito Industrial Solo Sagrado;
  - XXI** - Minidistrito Industrial Tancredo Neves;
  - XXII** - Parque Industrial Campo Verde;
  - XXIII** - Parque Industrial;
  - XXIV** - Parque Tecnológico Vanda Karina Simei Bolçone;
  - XXV** - Polo Joalheiro.
-



**Art. 57.** As características dimensionais dos lotes, bem como as dimensões e volumetrias construtivas permitidas aos Distritos e Minidistritos no Município, encontram-se descritas no Anexo 3 da presente publicação.

**Art. 58.** Distritos, Minidistritos ou outros bairros com destinação industrial anteriores à presente publicação respeitam a legislação vigente à ocasião de sua execução. Já as construções a serem executadas após a presente publicação, devem ser regidas pelas disposições aqui estabelecidas.

## CAPÍTULO XII

### DA ZONA 12 – EXPANSÃO URBANA

**Art. 59.** A Zona 12, Zona de Expansão Urbana, caracteriza-se por ser composta de áreas internas ao perímetro urbano, porém que ainda não foram loteadas. São áreas convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento.

## CAPÍTULO XIII

### DA ZONA 13 – RURAL

**Art. 60.** A Zona 13, Zona Rural, é caracterizada por compreender áreas externas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento.

**Art. 61.** Assim como nas demais Zonas, a qualquer atividade edilícia em Zona 13 faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Construção ou Regularização. Da mesma



---

forma faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Funcionamento referente a atividades econômicas.

## CAPÍTULO XIV

### DA ZONA 16 – CHÁCARAS DE RECREIO

**Art. 62.** São integrantes da Zona 16, Zona de Chácaras de Recreio, cujos imóveis são destinados à lazer, os seguintes locais:

- I - Chácara de Recreação San Fernando Valley;
- II - Chácara de Recreio Nossa Senhora do Líbano;
- III - Chácara de Recreio San Fernando Valley;
- IV - Chácara de Recreio Terras de São José;
- V - Chácaras Vila Jockey Club;
- VI - Estância do Pica Pau Amarelo;
- VII - Estâncias Jockey Club;
- VIII - Parque dos Pássaros.

**Art. 63.** Referente às Chácaras Vila Jockey Club e Estâncias Jockey Club, deve ser providenciado estudo para o local, tendo em vista a falta de infraestrutura, bem como deve ser feita sua regulamentação.

**Art. 64.** As chácaras Parque dos Pássaros e San Fernando Valley caracterizam-se como chácaras com níveis de controle, ou seja, tratam-se de chácaras com níveis de controle quanto ao funcionamento de empresas.



---

## TÍTULO IV

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 65.** A ocupação do solo, bem como as condições gerais para utilização dos lotes no Município de São José do Rio Preto, deve obedecer às diretrizes desta Lei, bem como do COE concomitantemente publicado.

**Art. 66.** São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I - Altura máxima (H);
- II - Índice de Aproveitamento (IA);
- III - Recuos mínimos;
- IV - Taxa de Ocupação (TO);
- V - Taxa de Permeabilidade (T.P.).

## CAPÍTULO I

### DA AGLUTINAÇÃO E DIVISÃO DE ÁREAS

**Art. 67.** A respeito das modalidades de aglutinação e divisão de áreas no Município de São José do Rio Preto, são estabelecidas, pela lei de Parcelamento do Solo, as diretrizes de unificação, desdobro e desmembramento, cujas definições também constam nesta publicação. Na presente lei, o Anexo 2 trata das diretrizes dimensionais estabelecidas aos lotes remanescentes de tais modalidades.



---

**Art. 68.** Fica permitida a unificação de lotes dentro de uma mesma Zona, permanecendo sobre eles as exigências relativas a esta Zona.

**Parágrafo único.** No caso de unificação de lotes com frente para as vias que constituem divisas de Zonas, prevalecerá, em relação ao resultado da unificação, o zoneamento de menor restrição, inclusive para que se considere a entrada e saída de veículos no lote unificado.

**Art. 69.** Serão permitidos, em qualquer Zona, o desdobro, o fracionamento ou o desmembramento de terrenos ou áreas, desde que os lotes remanescentes não resultem com dimensões inferiores às mínimas estabelecidas para a Zona na qual se insere, conforme Anexo 2.

**Parágrafo único.** Caso o lote seja desdobrado para posterior anexação a outro, o remanescente também deve ficar com testada e dimensões mínimas estabelecidas para a Zona.

## CAPÍTULO II

### DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS

**Art. 70.** Para fins de aplicação dos Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos pela presente LZUOS, não são consideradas áreas computáveis:

**I -** terraço aberto com área construída máxima por pavimento equivalente a 10% (dez por cento) da área do pavimento tipo, no qual deve ser observado o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para alargamento de passeio ou por melhoramento público;

**II -** saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

- a)** elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;



- b) viga, pilar com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;
- c) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;
- d) marquise em balanço, não sobreposta, com avanço máximo de 1/3 (um terço) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

III - área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

IV - equipamento mecânico de transporte permanente destinado às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V - seguintes áreas em prédio de uso não residencial:

- a) no pavimento térreo sem vedação, admite-se o fechamento do controle de acesso, caixas de escada da edificação e compartimentos de apoio, limitado a 30% (trinta por cento) da área total do pavimento;

VI - abrigo de lixo com área construída de até 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) ou superior a isso quando tecnicamente justificado.

§ 1º As saliências a que se referem os itens “a”, “b” e “c” do inciso IV do “caput” deste artigo não são consideradas para fins de cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuo estabelecidas na presente publicação.

**Art. 71.** É considerada computável apenas a área excedente aos limites fixados para terraços, jiraus e elementos fixados na Tabela 01 a seguir:

| Saliências  | Avanços permitidos sobre:                   |                                     | Dimensões máximas   |
|---|---|-------------------------------------|---------------------|
|   | Os recuos estabelecidos pela presente LZUOS | As condições de aeração e insolação |                     |
| Aba horizontal e vertical, brise, viga, pilar, jardineira e floreira, ornato, ornamento | até 10%                                     | -                                   | 0,40m               |
| Beiral da cobertura   | até 50%                                     | até 10%                             | 1,20m de largura    |
| Marquise (não sobreposta)   | até 1/3                                     | -                                   | 30,00m <sup>2</sup> |

Tabela 01: Saliências não computáveis à área da edificação.

**Art. 72.** Já com relação às obras complementares, são consideradas áreas não computáveis os itens da Tabela 02 a seguir:

| Obras complementares   | Avanço permitido sobre os recuos estabelecidos pela presente LZUOS | Dimensões máximas   |                        |
|--|--|---------------------|------------------------|
|  |  | Área                | Comprimento ou largura |
| Abrigo para autos e caixas eletrônicos   | sim  | 30,00m <sup>2</sup> | -                      |
| Abrigo para portão   | sim  | -                   | -                      |
| Abrigo para portas   | sim  | 3,00m <sup>2</sup>  | comprimento de 2,00m   |
| Abrigo para lixeiras   | sim  | -                   | -                      |
| Casa de máquinas isolada   | sim  | -                   | -                      |
| Abrigo / medidores de concessionárias e gás (cilindros de GLP)                                   | sim  | -                   | -                      |
| Cabine de força, cabine primária, geradores, pressurização, centrais de ar condicionado isoladas | sim  | -                   | -                      |
| Caixas d'água elevadas isoladas, chaminés e torres isoladas                                      | não  | 30,00m <sup>2</sup> | -                      |
| Bilheteria   | sim  | 30,00m <sup>2</sup> | -                      |
| Portaria   | sim  | 30,00m <sup>2</sup> | -                      |
| Passagem coberta de pedestre sem vedação lateral   | sim  | 30,00m <sup>2</sup> | largura de 3,00m       |

Tabela 02: Obras complementares não computáveis à área da edificação.

**Art. 73.** Com relação às saliências e às obras complementares apresentadas nas Tabelas 02 e 03, vale ressaltar, ainda, que não se faz permitido avanço sobre o passeio público em nenhum dos itens aí mencionados.

**Art. 74.** A área construída para abrigos de lixo, casas de máquinas, cabines de força, cabines primárias, abrigos de medidores de concessionárias e de gás, geradores, pressurização, centrais de ar condicionado isoladas, caixas d'água elevadas isoladas, chaminés e torres isoladas é considerada área técnica mediante justificativa técnica decorrente de exigências das concessionárias.

**Art. 75.** Os abrigos e depósitos de lixo, exceto para residências unifamiliares, devem ter compartimentos fechados, com capacidade suficiente para armazenar vasilhames, coletores de lixo e lixo seletivo. Estes compartimentos devem estar localizados no interior do lote ou da edificação, serem acessíveis ao logradouro, providos de ralo, prevendo pontos adequados para tal fim, e revestidos de material liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

**Art. 76.** Em fase de revisão e acréscimo.





---

## TÍTULO V

### DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS E TIPOLOGIAS PREDIAIS

#### CAPÍTULO I

#### DAS VAGAS PARA VEÍCULOS

**Art. 77.** Em todo edifício comercial, edifício residencial ou conjunto habitacional são obrigatórias áreas de estacionamento de veículos nas seguintes proporções:

- I -** Prédios residenciais: 1 (uma) vaga por unidade habitacional;
  
- II -** Prédios de escritórios, clínicas, comércio em geral: 1 (uma) vaga por 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída destinada aos escritórios, aos consultórios;
  
- III -** Supermercados e similares: 1 (uma) vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área construída, excluindo-se áreas destinadas a depósito com, no máximo, 1/3 (um terço) da área construída total;
  
- IV -** Comércio atacadista, depósito, grandes oficinas e similares: 1 (uma) vaga para cada 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área construída;
  
- V -** Estabelecimentos hospitalares: 1 (uma) vaga por alojamento;
  
- VI -** Estabelecimentos de ensino: 1 (uma) vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área destinada às salas de aula;
  
- VII -** Restaurantes: 1 (uma) vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área destinada à sala de refeição;
  
- VIII -** Hotéis: 1 (uma) vaga por unidade de alojamento;



**IX -** Locais de culto: 1 (uma) vaga cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) do local destinado ao culto;

**X -** Teatros, cinemas e similares: 1 (uma) vaga por 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) da área de auditórios.

**§ 1º** Em estabelecimentos de ensino de até 1º grau, deve existir acesso à área interna para embarque e desembarque de alunos além das demais exigências da Secretaria Municipal de Trânsito.

**§ 2º** Nos demais casos, envolvendo unidades industriais, comerciais e de prestações de serviço de veículos, locadoras de veículos, deve ser exigida a área de estacionamento condizente com suas funções específicas a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação.

**Art. 78.** A determinação da área destinada à manobra de veículos, bem como sua disposição, fica à critério do responsável técnico pelo projeto, devendo, para tanto, serem respeitadas as curvaturas e os dimensionamentos estipulados pelo COE municipal.

**Art. 79.** Da mesma forma, as especificações construtivas referentes aos estacionamentos, tais como dimensionamento de vagas, inclinação de rampas e rebaixamento de guias, constam no COE municipal.

## CAPÍTULO II

### DOS LOTEAMENTOS

**Art. 80.** Em fase de verificação com relação ao Corpo de Bombeiros.

**Art. 81.** Qualquer edificação poderá solicitar Aprovação Prévia junto à Secretaria Municipal de Obras, mediante o pagamento das devidas taxas. A Prefeitura Municipal expedirá documento comunicando o requerente se os projetos atendem ou não as posturas municipais quanto ao uso do solo, com validade de 150 (cento e cinquenta) dias.



---

**Art. 82.** Nos loteamentos populares executados pelo Município, não se faz permitida a unificação de lotes e construções de edificações multifamiliares verticais e horizontais.

### CAPÍTULO III

#### DAS CONSTRUÇÕES UNIFAMILIARES EM MESMO TERRENO

**Art. 83.** Construções de até 2 (duas) residências unifamiliares isoladas, construídas em mesmo terreno, devem seguir os parâmetros executivos:

**I -** Deverá existir acesso isolado à residência dos fundos de, no mínimo, 1,50m (um metro e meio) de largura, sendo, este acesso, livre de aberturas de iluminação e ventilação à residência contígua;

**II -** Entre as residências, quando térreas, deverá haver recuo de:

**a)** 2,00m (dois metros) quando não houver abertura entre as edificações;

**b)** 1,50m (um metro e meio) a cada edificação, quando houver abertura entre elas, totalizando, então 3,00m (três metros) de distância entre uma e outra;

**III -** Entre as residências, quando constituídas de 2 (dois) pavimentos, recuo de 2,00m (dois metros) a cada edificação, totalizando 4,00m (quatro metros) de distância entre uma e outra.

**IV -** As residências devem ficar totalmente isoladas uma da outra.

**Art. 84.** Não será permitida a construção de 2 (duas) residências unifamiliares isoladas em mesmo terreno nas Zonas 01, 02 e 03.

**Parágrafo único.** Em caso de residências geminadas, as mesmas poderão ser contíguas, respeitando as Zonas citadas e o acesso isolado livre de aberturas, conforme estipulado nesta publicação.



## CAPÍTULO IV

### DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 85.** Com relação às larguras mínimas das vias internas a condomínios horizontais em São José do Rio Preto, fica estipulado:

- a) 6,00m (seis metros) ao leito carroçável das vias internas;
- b) 1,20m (um metro e vinte centímetros), atendendo à acessibilidade, ao passeio ou calçada internos ao longo das vias internas;
- c) 2,00m (dois metros) ao passeio ou calçada internos ao longo das vias internas, quando neles posicionado poste ou árvore que venha a estreitar sua passagem.

**Art. 86.** Deve ser previsto passeio de ambos os lados da via interna.

**Art. 87.** Quando árvores ou postes não forem posicionados ao longo dos passeios, estes devem ser colocados em jardins frente às casas, ao lado das vagas de veículos, em espaço destinado a esse fim.

**Art. 88.** Os afastamentos entre blocos podem ser destinados à passagem de redes hidráulicas, passagem de pedestre, caixas elétricas, jardins, postes de energia elétrica com dimensões adequadas para garantir a sua funcionalidade.

**Art. 89.** Devem, os condomínios horizontais, possuir portão de acesso independente previsto para veículos da CPFL, do SeMAE e do Corpo de Bombeiros.



---

## Seção I

### Vagas de Estacionamento para Visitantes

**Art. 90.** Com relação às vagas de veículos destinadas a visitantes do condomínio, o número de vagas fica definido de acordo com o padrão do loteamento.

**Art. 91.** A condomínios com padrão de financiamento por instituições financeiras destinadas a baixa renda é destinado o número de vagas conforme cálculo a seguir:

**d)** 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 2 (duas) vagas, para condomínios de até 50 (cinquenta) unidades;

**e)** 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 3 (três) vagas, para condomínios de 51 (cinquenta e uma) a 200 (duzentas) unidades;

**f)** 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 5 (cinco) vagas, para condomínios de 201 (duzentas e uma) a 300 (trezentas) unidades;

**g)** 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 8 (oito) vagas, para condomínios acima de 300 (trezentas) unidades.

**Art. 92.** Aos condomínios de padrão superior ao citado acima é destinado o número de vagas conforme cálculo:

**a)** 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 4 (quatro) vagas, para condomínios de até 50 (cinquenta) unidades;

**b)** 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 8 (oito) vagas, para condomínios acima de 51 (cinquenta) unidades.



## Seção II

### Vagas de Estacionamento do Condomínio

**Art. 93.** Aos condomínios horizontais é destinado o número de vagas conforme cálculo:

- h) 5% (cinco por cento) de vagas grandes;
- i) 45% (quarenta e cinco por cento) de vagas médias;
- j) 50% (cinquenta por cento) de vagas pequenas.

**Art. 94.** Já com relação ao número máximo de unidades permitidas ao empreendimento, deve ser obtido através do quociente:

| $(AT - x) \div 50\% \text{ do Módulo}$  |
|---|
| onde:<br>AT = área total do terreno;<br>x = vias de circulação.<br><br>sendo:<br>vias de circulação =<br>área do leito carroçável + área do passeio |

Tabela 05: Fórmula de quantificação máxima de unidades em empreendimento.

**Art. 95.** A respeito da fórmula apresentada na Tabela 05, os Módulos variam conforme a localização do zoneamento: 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) ou 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).



**Art. 96.** A área de lazer dos condomínios horizontais, por sua vez, deve possuir, no mínimo, área de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade residencial.

**Art. 97.** Deve-se manter uma faixa não edificante de pelo menos 2,00m (dois metros) entre o muro ou alambrado externo do condomínio e as edificações.

**Art. 98.** As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros), sendo, para as vias internas mais longas, analisada a necessidade de raio maior ou alteração de projeto para manobra ou retorno de caminhões de mudança e de concessionárias.

**Art. 99.** A partir do dimensionamento das vagas conforme sua caracterização – pequena, média e grande – a testada mínima da fração de terreno para cada unidade habitacional no condomínio horizontal deve ser calculada pela somatória de:

**k)** uma vaga grande de 2,50m (dois metros e meio) e espaço de circulação de 1,50m (um metro e meio), resultando em 4,00m (quatro metros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 1 (uma) vaga de veículo;

**l)** uma vaga grande de 2,50m (dois metros e meio), uma vaga pequena de 2,00m (dois metros) e espaço de circulação de 1,50m (um metro e meio), resultando em 6,00m (seis metros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 2 (duas) vagas de veículo.

## CAPÍTULO V

### DOS PRÉDIOS MULTIFAMILIARES E PRÉDIOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

**Art. 100.** Ficam autorizados os técnicos da CETESB, Engenharia Sanitária e Corpo de Bombeiros a fiscalizar e vistoriar as obras em andamento e as edificações já concluídas e aquelas com Habite-se expedido.

**I -** As edificações no Município serão construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo.



---

**II -** Para edifícios de altura superior a vinte metros entre a soleira de entrada e o piso do último pavimento, serão adotadas também as normas do NB-208 da ABNT.

**Art. 101.** A Prefeitura Municipal só expedirá o "Habite-se" mediante a apresentação do Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

### Seção I

#### Vagas de Estacionamento

**Art. 102.** Em fase de verificação do artigo 133, sobre uma vaga para cada unidade.

**Art. 103.** Em fase de verificação do artigo 133, sobre vagas para visitante.

### Seção II

#### Área de recreação

**Art. 104.** Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de moradia será exigida uma área de recreação que deverá ter 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para cada unidade de moradia, devendo ser localizadas preferencialmente isoladas, sobre os terraços ou ainda no térreo, desde que protegidas de ruas e locais de acesso e estacionamento de veículos.





## CAPÍTULO VI

### DOS PRÉDIOS PARALISADOS

**Art. 105.** Em fase de verificação da lei n.º 11.735/15.

## CAPÍTULO VII

### DAS ESCOLAS

## CAPÍTULO VIII

### DOS TEMPLOS RELIGIOSOS

**Art. 106.** Em fase de verificação da lei n.º 8020/00.

## CAPÍTULO IX

### DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEL

**Art. 107.** Nos limites do terreno, exceto no alinhamento com via pública, que contém um posto de gasolina, obrigatoriamente se construirá um muro de alvenaria de 2,00m (dois metros) de altura.



---

**Art. 108.** São permitidos nos postos de abastecimento de veículos os seguintes comércios e prestação de serviços:

- I - Venda de combustível e lubrificantes;
- II - Venda, instalação, troca ou conserto de pneu e outras peças de veículos, que sejam de fácil e rápida instalação;
- III - Lavagem e engraxamento;
- IV - Lanchonete, com área mínima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- V - Lojas de conveniência com produtos e comércios afins;
- VI - Lojas cujas atividades não sejam incompatíveis com as principais desempenhadas pelo posto de combustível.

**Art. 109.** A área mínima do lote para a instalação de postos de combustíveis é de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e a frente mínima de 30,00m (trinta metros). *{verificar}*

**Art. 110.** Com relação às dimensões construtivas aqui estabelecidas aos postos de combustível:

- I - Frente mínima de 30,00m (trinta metros) e área de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- II - Recuo frontal mínimo= 5,00m (cinco metros) das bombas até os pilares;
- III - Recuo mínimo das divisas= 2,00m (dois metros), exceto em divisa com logradouros públicos, onde deve apresentar recuo estipulado à Zona na qual se encontram;
- IV - Taxa de Ocupação máxima= 80% (oitenta por cento), desde que a estrutura seja executada com pé-direito mínimo de 5,00m (cinco metros), sem fechamentos laterais, com cobertura leve, destinada a abrigar bombas e veículos.



**Art. 111.** Lojas de conveniência podem encostar-se à divisa do lote desde que esta não conste como logradouro e os usos permitidos deverão ser analisados pelo Alvará de Funcionamento.

**Art. 112.** Ficam autorizados os técnicos da CETESB, ENGENHARIA SANITÁRIA e os componentes do CORPO DE BOMBEIROS a fiscalizar e vistoriar as obras em andamento e as edificações já concluídas e mesmo com "Habite-se" expedidos.

**Art. 113.** Com relação à disposição dos equipamentos nos postos de combustível ou prédios prestadores de serviço similar, os equipamentos cadastrados devem ser instalados conforme normas técnicas aplicáveis, garantindo a segurança e integridade do entorno, através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, emissão de gases e vapores nocivos, odores ou temperaturas extremas, bem como guardar as distâncias mínimas abaixo indicadas:

**I -** tanques enterrados com afastamento mínimo – estipulado pela Zona na qual se encontra – dos logradouros, divisas do lote e edificações, bem como de 1,00m (um metro) entre si;

**II -** tanques aéreos com afastamento mínimo de 3,00m (três metros) dos logradouros, das divisas do lote e entre si;

**III -** bombas de abastecimento de líquidos, dispênses de abastecimento de gás e filtros de diesel com afastamento mínimo de 4,50m (quatro metros e meio) dos logradouros e de 1,50m (um metro e meio) das divisas do lote e das edificações; {verificar}

**IV -** elevadores para troca de óleo e equipamentos de lavagem dos veículos, quando descobertos, com afastamento mínimo de 3,00m (três metros) dos logradouros e das divisas do lote;

**V -** terminações dos respiros com afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas do lote.

**Art. 114.** Os equipamentos já aprovados, cujas distâncias não atendam ao disposto nesta publicação, podem ser substituídos por outros mais modernos, nos mesmos locais em que foram aprovados.



---

## CAPÍTULO X

### DOS CONTÊINERES

**Art. 115.** A expedição de licenciamento para contêineres, por determinação da presente publicação, só pode existir quando destinada a uso comercial, não sendo permitida a Zonas estritamente residenciais ou condomínios residenciais.

**Art. 116.** As diretrizes construtivas para tal sistema de edificação são determinadas pela Zona na qual o lote a receber o contêiner está inserido, conforme a presente LZUOS, o Código de Obras e Edificações vigente e o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

**Art. 117.** Deve, a construção de tal sistema de edificação, adequar-se às diretrizes ambientais, atendendo as exigências de um estabelecimento convencional tais como caixa de gordura, chaminés, grelhas, feltros, dentre outras.

**Art. 118.** Não é permitido som ambiente, exceto quando houver adequação acústica, devendo ser apresentado projeto aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

**Art. 119.** A permeabilidade do terreno no qual o contêiner é locado deve ser preservada, sendo, ao lote com área permeável equivalente ou superior a 100,00m<sup>2</sup> {???} constante em loteamento sem caixa de retenção de águas pluviais própria, obrigatória a execução de caixa de retenção individual, assim como exposto no item 3.11 do código construtivo. {verificar drenagem}

**Art. 120.** É necessário, no contêiner, pintura externa ou qualquer outro elemento construtivo que favoreça o conforto físico e visual do local, sem prejudicar seu entorno.

**Art. 121.** Com relação à publicidade, deve, o contêiner, respeitar as exigências da legislação vigente.

**Art. 122.** Quando houver aglomerações de contêiner, deve ser observado o impacto de vizinhança, salubridade e segurança causado, bem como deve, a SEMTRAN, opinar sobre as referidas condições.



**Art. 123.** Se houver necessidade, de acordo com a atividade específica de cada estabelecimento, deve ser apresentado projeto de renovação de ar, com ART ou RRT do responsável técnico, atestando que uma possível deficiência de pé-direito não venha causar danos à saúde dos usuários e funcionários, além de declaração constando estar, o projeto, de acordo com as normas vigentes.

**Art. 124.** É exigida a apresentação de projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros a áreas construídas superiores a 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) para expedição do Alvará e apresentação de AVCB para qualquer área quando da expedição do Habite-se, bem como do Alvará de Funcionamento.

**Art. 125.** Outras diretrizes à utilização de contêineres na atividade edilícia no Município são estipuladas pelo Código de Obras e Edificações vigente.

## CAPÍTULO XI

### DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE HISTÓRICO

**Art. 126.** São consideradas edificações de interesse histórico aquelas cujas características arquitetônicas e paisagísticas configuram-se como testemunho da história local ou regional, possuindo, por esta razão, interesse de tratamento especial.

**Art. 127.** Neste contexto, a todo imóvel assim descrito, faz-se obrigatória a conservação total da fachada frontal, preservando o patrimônio histórico predial e paisagístico de sua vista.

**Art. 128.** Qualquer modificação permissível à edificação de interesse histórico – seja reforma, ampliação ou demolição – fica sujeita à aprovação prévia do CPDDS e do COMDEPHAAT, órgão subordinado à Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo.

**Art. 129.** Todos os projetos, obras e concessões de Alvará de Construção e Licença de Publicidade à imóveis de interesse histórico, tanto públicos quanto privados, devem ser previamente submetidos ao COMDEPHAAT.

**Art. 130.** São edificações de interesse histórico, em São José do Rio Preto, os seguintes locais:



- 
- I -** Árvore da espécie Figueira, no Jardim São Marcos;
  - II -** Estação Ferroviária do Distrito de Engenheiro Schmidt;
  - III -** Estação Ferroviária de São José do Rio Preto;
  - IV -** Lar para Idosos de Engenheiro Schmidt;
  - V -** Palácio das Águas;
  - VI -** Subprefeitura de Engenheiro Schmidt;
  - VII -** Túmulo do Engenheiro Ugolino Ugolini;
  - VIII -** Mercado Municipal;
  - IX -** Antiga Fábrica Swift Armour;
  - X -** Praça Ugolino Ugolini;
  - XI -** Colégio Santo André;
  - XII -** Paróquia Santa Apolônia;
  - XIII -** Basílica Menor de Nossa Senhora da Conceição Aparecida;
  - XIV -** Grupo Escolar Cardeal Leme;
  - XV -** Grupo Escolar Ezequiel Ramos;
  - XVI -** Santa Casa de Misericórdia;
  - XVII -** Associação Comercial e Empresarial de São José do Rio Preto;
  - XVIII -** Universidade Estadual Paulista (UNESP);
-



- 
- XIX** - Cristo Redentor da Vila Maceno;
- XX** - Fórum “Desembargador Dimas Rodrigues de Almeida”;
- XXI** - Sede da Secretaria Municipal de Educação;
- XXII** - Lar Nossa Senhora das Graças na Providência de Deus;
- XXIII** - Armazém e Silo da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP);
- XXIV** - Lar Nossa Senhora de Fátima;
- XXV** - Círculo Operário Riopretano;
- XXVI** - Praça Aldo Tonelli;
- XXVII** - Teatro Municipal Humberto Sinibaldi Neto;
- XXVIII** - Teatro Municipal Nelson Castro;
- XXIX** - Museu de Arte Primitivista “José Antônio da Silva”;
- XXX** - Hospital Santa Helena;
- XXXI** - Prédio da Previdência Social, na Avenida Bady Bassitt, 3268;
- XXXII** - Museu de Arte Naif-Man.

**Art. 131.** As citadas edificações encontram-se locadas pontualmente no Anexo 1 da presente publicação, por meio de marcador em forma de estrela amarela, assim como representado na legenda do referido anexo.



---

## CAPÍTULO XII

### DAS INDÚSTRIAS

**Art. 132.** Fica proibida a instalação de Usinas e Destilarias nas Zonas Agrícola e Rural do Município.

**Art. 133.** A proibição prevista neste artigo estende-se aos engenhos com produção superior a 1.000l (mil litros) por dia.

**Art. 134.** Fica proibido o uso do solo do Município para disposição final de vinhoto e águas residuárias, provenientes de indústrias ou firmas instaladas em outro Município.

*Sujeita à verificação da Secretaria Municipal da Agricultura.*

## TÍTULO VI

### DOS CASOS OMISSOS OU ANTERIORES À PRESENTE PUBLICAÇÃO

**Art. 135.** O CPDDS deverá permanentemente analisar os casos omissos e através de resoluções aprovadas por maioria simples, incorporar regulamentações complementares à presente lei, sempre dentro das diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 136.** Nas edificações existentes anteriores à publicação desta lei, que se encontram em desacordo com suas posturas quanto à Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, recuos obrigatórios e altura máxima, não serão permitidas reformas ou acréscimos que agravem a irregularidade.

**Art. 137.** Às edificações já existentes com usos em desacordo com a presente lei, aplicam-se as seguintes disposições:





- 
- a) As edificações já existentes anteriormente à data da publicação desta lei, com usos em desacordo com os permitidos para a Zona em que se localizam, serão julgados tolerados desde que não sejam considerados nocivos pelo CPDDS e pela CETESB, quando se tratar de indústria;
  - b) Não serão permitidos reformas ou acréscimos nas edificações desde que tais obras se prestem a manter o uso ou alterar para outro em desacordo com os permitidos para a Zona.

**§ 1º** Nas edificações descritas no “caput” deste artigo, bem como das existentes anteriores à publicação desta lei, que se encontram em desacordo com a Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, recuos obrigatórios e altura máxima, serão permitidas as seguintes reformas e acréscimos:

- a) Reformas que apresentem melhoria das condições de higiene e segurança, desde que o acréscimo não seja superior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- b) Reformas de fachadas somente no que diz respeito à mudança ou melhoramentos de revestimento e pintura;
- c) Alterações estruturais da edificação que visem modificar o uso das mesmas de inadequadas que eram para os permitidos na Zona.

**§ 2º** Poderá ser permitida a transferência ou substituição do Alvará de Funcionamento de estabelecimento comercial ou industrial desde que a Licença de Construção do imóvel tenha sido liberada para aquele fim, anteriormente à vigência da presente lei, desde que atenda o disposto na letra a do “caput” deste artigo.

**§ 3º** Quando se tratar de estabelecimento industrial a Prefeitura Municipal somente se manifestará após a CETESB.

**Art. 138.** Os usos não constantes na presente Lei deverão atender as condições de localização e funcionamento fixadas pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento e Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 139.** *Em fase de verificação da lei dos prédios.*

**Art. 140.** O uso com finalidade institucional e os usos não definidos na presente Lei, serão julgados pela Secretaria Municipal de Obras, no caso de expedição de Alvará



---

de Construção, e pela Secretaria Municipal da Fazenda, no caso de expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

**I -** Nos casos de usos não definidos e para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei, os mesmos serão julgados pelo CPDDS

**II -** Fica facultado, à Secretaria Municipal de Obras, o encaminhamento ao CPDDS dos casos envolvendo os usos mencionados no "caput" deste artigo, quando julgar a necessidade de análise mais detalhada.

**III -** Todas as edificações que, pela sua natureza, impliquem em medidas de segurança contra incêndios, a juízo da Secretaria Municipal de Obras deverão ter seus projetos aprovados previamente pelo Corpo de Bombeiros.

**IV -** A Prefeitura Municipal só expedirá o "Habite-se" mediante a apresentação do Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

**V -** Os edifícios existentes, no caso de mudança da natureza das atividades para que foram construídos deverão ser submetidos à aprovação do Corpo de Bombeiros.

**VI -** O requerimento de Alvará de Abertura e do Alvará anual, para funcionamento das casas de diversões públicas neste Município, deverão portar em anexo, o Atestado do Corpo de Bombeiros.

**Art. 141.** A Licença de Funcionamento e o Alvará de Construção deverão, obrigatoriamente, especificar lote, quadra e bairro para o qual se destina o uso.

**Parágrafo único.** A inclusão de novos lotes à Licença ou Alvará citados no "caput" deste artigo deverá ser objeto de nova solicitação, ficando sujeitos às restrições de zoneamento relativas ao lote em questão.

**Art. 142.** Poderá ser solicitada Aprovação Prévia de projetos junto à Secretaria de Obras, mediante o pagamento de taxa. A Prefeitura Municipal expedirá documento comunicando o requerente se o projeto atende ou não as posturas municipais quanto ao uso do solo, com validade de 150 dias.

**Art. 143.** As despesas para a execução da presente Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento, suplementadas se necessário.



---

**Art. 144.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e não retroagirá seus efeitos aos processos protocolados junto à Prefeitura Municipal, até a data da promulgação da mesma.

**Art. 145.** Nas edificações existentes anteriores à publicação desta Lei, que se encontram em desacordo com suas posturas quanto a Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, recuos obrigatórios e altura máxima, não serão permitidas reformas ou acréscimos que agravem a irregularidade.

## TÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS