



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI DE ZONEAMENTO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Seção I - Dos Objetivos

Seção II - Das Definições

Seção III - Da Classificação das Construções

CAPÍTULO II

Das Normas Técnicas

Seção I - Da Divisão do Território em Zonas

Seção II - Das Vagas de Estacionamento - Da Obrigatoriedade de Áreas de Estacionamento em Edificações de Quaisquer Usos

Seção III - Dos Recuos Obrigatórios

CAPÍTULO III

Das Disposições Transitórias e Finais





990

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL N.º 026/2000

“Dispõe sobre o Zoneamento no perímetro urbano da cidade de Apiaí, institui os usos de solo e dá outras providências”.

DONIZETTI BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Apiaí, Estado de São Paulo, **APROVOU** e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte **LEI**.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Artigo 1º - A presente Lei regula todo e qualquer uso de terrenos, bem como a sua ocupação através da construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal, estadual e do Código de Obras deste Município.

Artigo 2º - Esta Lei tem como objetivos:

- I - disciplinar a expansão da área urbanizada;
- II - disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;
- III - regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV - regulamentar a área dos lotes em função de sua utilização.

Artigo 3º - São parte integrante e complementar desta Lei as plantas de divisão territorial em setores, do sistema de estradas e caminhos municipais, do sistema viário urbano e do uso das áreas públicas para fins paisagísticos, de zoneamento, macrozoneamento, da definição dos Bairros e do perímetro urbano.

§ 1º - As plantas referidas no presente artigo passam a ser consideradas oficiais.

Artigo 4º - O zoneamento somente poderá ser revisto por iniciativa exclusiva do Poder Executivo, com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento e Meio Ambiente e do Colegiado de Órgãos Municipais da Prefeitura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO II

Das definições

Artigo 5º - Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento: é a linha divisória entre logradouro ou via pública e terrenos lindeiros;

II - área construída de uma edificação é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos de todos os seus pavimentos;

III - área ocupada por uma edificação é a projeção em plano horizontal, sobre o terreno, da área coberta da edificação, exceto beiral e balanço;

IV - área computável de uma edificação é a área destinada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento. É o total da área construída, exceto as áreas destinadas a garagens, térreos ou subsolos, desde que se configurem como sendo área de uso comum, andares técnicos, sacadas ou marquises, quando ocuparem até cinquenta por cento (50%) dos recuos e largura máxima de dois metros (2,00 m), guaritas e/ou portarias;

V - frente ou testada de um lote é a divisa lindeira do logradouro ou via pública que dá acesso ao lote;

VI - quota de terreno por unidade residencial é a relação entre a área do lote ou terreno vinculado a uma ou mais edificações e o número de unidades residenciais respectivas;

VII - residência unifamiliar isolada é uma unidade residencial em edificação funcional e construtivamente autônoma;

VIII - residência multifamiliar é um conjunto de unidades residenciais integradas na mesma edificação, de forma a terem em comum elementos construtivos e compartimentos, tais como vestíbulos, escadas, corredores e garagens;

IX - habitações agrupadas são aquelas edificações individuais construídas num único bloco, para fins residenciais, tanto térreas, assobradadas quanto sobrepostas, e que podem ser agrupadas em até seis (06) unidades em um mesmo lote, afastadas um metro e cinquenta centímetros (1,50 m) das divisas dos lotes, com acessos autônomos e áreas descobertas privativas, que poderão apresentar diferenças em planta e/ou em fachada;

X - taxa de ocupação é a relação entre a área *ocupada* e a área do terreno;

XI - área útil de uma edificação é área privativa da unidade *inclusive* as áreas reservadas para guarda de veículos;

XII - anexação é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

XIII - equipamentos urbanos são bens públicos específicos destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XIV - equipamentos comunitários são os bens públicos destinados à educação, cultura, lazer, esporte e similares;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

XV - setor é o espaço delimitado, cujo limite garante ao usuário acessibilidade e segurança em seu trajeto residência - escola, posto de saúde - residência, assim como o acesso a outros equipamentos urbanos. É o espaço que foi gerado, identificando as escolas existentes e as barreiras físicas, bem como o conhecimento das funções e atividades nele contidos;

XVI - área livre de uso público é a área pública de uso comum ou especial, do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

XVII - índices urbanísticos são operações matemáticas estabelecidas entre os espaços e as grandezas representativas da cidade;

XVIII - índice de permeabilidade é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de quaisquer edificações e a área total do mesmo;

XIX - zonas são grandes porções do território do município delimitadas por leis e caracterizadas pela sua função social definida;

XX - loteamento é a divisão de gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento, modificação, ampliação das vias públicas oficiais;

XXI - passeio ou calçada é a parte da via de circulação reservada a pedestres;

XXII - zoneamento é a divisão da área urbana ou de expansão urbana, em função de sua destinação quanto ao uso e a ocupação do solo, imposta por lei e especificada através de Mapas integrantes da presente Lei;

XXIII - lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro ou via pública e que preencha um ou outro dos requisitos seguintes:

- a) resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- b) possua superfície não superior a dez mil metros quadrados (10.000 m²).

XXIV - gleba é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a dez mil metros quadrados (10.000 m²) e que não resultou de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXV - unidade habitacional é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma ou mais pessoas, para moradia;

XXVI - zona urbana é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução. É a porção que concentra a infra-estrutura do Município, delimitada administrativamente;

XXVII - zona de expansão urbana é aquela destinada à futura ocupação com atividades urbanas;

XXVIII - zona de expansão urbana isolada é a área urbana destacada ou próxima à zona urbana, que assim se configura com a definição do novo traçado do perímetro urbano do Município;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

XXIX - usos tolerados são aqueles que o zoneamento não permite, mas os admite em caráter provisório, mediante simples alvará de autorização, não gerando direito subjetivo ao seu exercício, nem à sua continuidade;

XXX - gabarito é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada.

XXXI - zona urbanizável é qualquer área programada para o exercício de uma ou mais funções urbanas, fora do perímetro urbano e de expansão urbana, destinada à urbanificação especial para núcleo residencial de recreio, hotéis-fazenda, clubes de campo, motéis e similares, bem como para sistema viário extra-urbano;

SEÇÃO III DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 6º - Para efeito desta Lei, ficam assim classificadas as construções, de acordo com a sua previsão de uso, e denominadas da seguinte forma:

I - conjuntos residenciais são conjuntos de edificações horizontais (térreas e/ou assobradadas) a serem construídos em lotes formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;

II - conjuntos de edificações verticais são conjuntos de edificações pluri habitacionais a serem construídos em glebas formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;

III - condomínio deitado é a formação de condomínio associado a um plano de construção de residências térreas e/ou assobradadas em terrenos de até vinte mil metros quadrados (20.000 m²) de área;

IV - edículas são pequenas construções complementares à edificação principal. Por ser edificação de apoio à residência, deverá ter área máxima de doze por cento (12%) da área do lote e poderá ocupar o recuo de fundo, sendo que, deverá respeitar recuo mínimo de dois metros (2,00 m) da residência principal;

V - habitações individuais isoladas ou residências unifamiliares isoladas - assim denominadas as construções para fins residenciais com uma única habitação por lote;

VI - apartamentos - assim denominadas as construções para fins residenciais com mais de uma habitação por edifício, correspondendo a cada habitação uma fração ideal do lote;

VII - habitação popular - assim denominadas as construções para fins residenciais, de um só pavimento, e que gozam de benefícios e isenções segundo a legislação vigente, sem prejuízo da observância das normas gerais contidas nesta Lei, observada ainda, a qualidade de material empregada na construção e acabamento;

VIII - pequena indústria - quando puderem funcionar em áreas cobertas não superiores a cento e setenta e cinco metros quadrados (175 m²), força motriz não superior a dez (10) HP, máximo de cinco (05) operários e tiverem demais condições estabelecidas para as indústrias de risco ambiental leve, conforme normas da CETESB;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

IX - edificações mistas - assim denominadas as edificações que compreendem uma parte destinada ao comércio ou indústria e outra, à residência;

X - construções especiais - assim denominadas as construções que não se enquadram especificamente nas classificações constantes das alíneas anteriores, tais como igrejas, escolas e edifícios públicos em geral;

XI - edifícios comerciais ou conjuntos comerciais - assim denominadas as construções para fins comerciais com mais de um comércio ou serviço por edifício, correspondendo cada estabelecimento comercial a uma fração ideal do lote e que podem ser agrupadas ou geminadas.

XII - edifícios comerciais verticais são as construções de vários andares, destinados ao comércio e à prestação de serviços;

XIII - habitações coletivas - assim denominadas as construções para fins residenciais com mais de uma habitação, em um único lote, podendo ser verticais ou horizontais;

XIV - construções de usos incompatíveis são aquelas que abrigam algum tipo de atividade incompatível com uso residencial, as quais sejam:

- a) comerciais ou industriais geradoras de barulho, tanto diurno quanto noturno, de acordo com as normas exigidas pela CETESB;
- b) atividades geradoras de tráfego; e,
- c) atividades geradoras de poluição do ar.

CAPÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

Artigo 7º - Para efeito desta Lei, o território do Município de Apiaí é dividido em Zona Rural e Zona Urbana ou de Expansão Urbana.

Artigo 8º - A Zona Urbana ou de Expansão Urbana do Município é subdividida, para fins de disciplinamento do uso, nas seguintes zonas de uso:

I - ZONA CENTRAL HISTÓRICA (Z.C.H) é aquela destinada, prioritariamente, ao uso comercial e de serviços compreendendo a área histórica da cidade, envolvendo casario e traçado de vias que deverão ser conservados seguindo as orientações do Conselho Municipal de Defesa ao Patrimônio Ambiental, Histórico, Cultural e Turístico de Apiaí, compreendendo usos residenciais, habitação isolada e habitação coletiva; compreendendo, ainda, estabelecimentos comerciais, notadamente:

- a) escolas;
- b) bares, lanchonetes, restaurantes e padarias;
- c) cinemas e teatros;
- d) lojas e centro de compras;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

- e) bancos;
- f) laboratórios de análises;
- g) bibliotecas;
- h) livrarias;
- i) agência de seguros;
- j) fliperama e bilhar;
- l) farmácia;
- m) tapeçarias;
- n) clínica de atendimento médico e odontológico;
- o) centros culturais, museus, estúdio e ateliê;
- p) agências de viagens;
- q) lojas de disco e aparelhos de som com cabine acústica;
- r) clubes de serviço;
- s) funerária;
- t) compreendendo usos mistos comercial e residencial;
 - t.1) para construções térreas com acessos independentes;
 - t.2) uso comercial nos edifícios de apartamentos em pavimentos não residenciais;
 - t.3) escritórios de profissional liberal e/ou representante comercial;
- u) hotéis, flats, apart-hotéis, residence-service e assemelhados, exceto motéis;
- v) conjuntos residenciais;
- x) edifícios comerciais verticais;
- z) estacionamento e comércio de automóveis e Concessionárias.
 - z.1) edifícios de garagem vertical.

II - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL (Z.E.R.) - compreendendo locais de moradia permanente, notadamente:

- a) residências unifamiliares isoladas;
- b) escritórios de profissionais liberais na própria residência;
- c) Associações de Bairro e Clubes de Serviço sem fins lucrativos;
- d) construções especiais;
- e) vilas residenciais.

III - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (Z.P.R.) - compreendendo usos de pequeno comércio e usos residenciais, notadamente:

- a) habitações isoladas, térreas ou assobradadas, vilas residenciais, conjuntos residenciais, conjuntos de edificações verticais e habitações coletivas.
- b) quitandas e mercearias;
- c) escritórios de profissionais liberais;
- d) farmácia e drogaria;
- e) estúdio e ateliê;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

f) manicure, estética, barbearia, costureira, instituto de beleza;
g) escolas, cursos de língua;
h) construções especiais;
i) açougue;
j) padaria e confeitaria;
l) lojas de tecidos, confecções, armarinhos, cama, mesa e banho, calçados, material esportivo, caça e pesca, bijuterias, brinquedos e demais atividades congêneres;

m) mercado com até (1000,00m²).
o) uso misto residencial e comercial;
p) comércio de equipamentos de informática e equipamentos de som, com prestação de serviços.

q) indústrias de confecções na própria residência ou em edificações própria.

r) habitações coletivas e prédios de apartamentos.

s) clubes recreativos.

t) academias.

u) funerárias.

IV - ZONA COMERCIAL I (Z.C.I):

a) usos residenciais:

a.1) habitação individual isolada;

a.2) habitação coletiva;

a.3) conjuntos residenciais e conjuntos de edificações verticais;

b) estabelecimentos comerciais com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente:

b.1) escolas;

b.2) bares, lanchonetes e restaurantes;

b.3) cinemas e teatros;

b.4) academia de ginástica;

b.5) centro de compras;

b.6) bancos e/ou instituições financeiras;

b.7) laboratório de análises clínicas;

b.8) bibliotecas;

b.9) livrarias;

b.10) agência de seguros;

b.11) fliperama e bilhares;

b.12) estúdio e ateliê;

b.13) postos de abastecimento;

b.14) tapeçarias;

b.15) construções especiais;

b.16) clínica de atendimento médico e dentário;

b.17) hospitais e pronto socorro;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

- b.18) centros culturais;
- b.19) agências de viagens;
- b.20) lojas de disco e aparelhos de som com cabines acústicas;
- b.21) clubes recreativos;
- b.22) museus;
- b.23) açougues;
- b.24) padarias;
- b.25) mercearias;
- b. 26) farmácia e drogaria;
- b.27) depósito de G.L.P. (gás de cozinha) com venda;
- b.28) funerária inclusive com velório;
- b.29) estacionamento e comércio de automóveis, e Concessionária;
- b.30) pequenas indústrias;
- b.31) vilas residenciais;
- b.32) edifícios de garagem vertical.
- c) uso misto residencial, comercial e industrial:
- c.1) uso comercial nos edifícios de apartamentos em pavimentos

não residenciais;

c.2) uso para escritórios, consultórios, pequenas oficinas de arte e ofícios como ourives, relojoeiro, alfaiate, costureira, topógrafo, barbeiro, instituto de beleza ou similares, oficina de conserto de aparelhos eletrônicos e de informática.

a) estabelecimentos comerciais e oficinas com médio coeficiente de incompatibilidade com residências, bem como aqueles geradores de tráfego intenso ou pesado, notadamente:

a.1) agências e/ou companhias transportadoras de mudança e similares;

a.2) posto de abastecimento de veículo com bomba diesel;

a.3) estabelecimentos atacadistas;

a.4) lojas e depósitos de materiais de construção;

a.5) depósitos fechados, exceto os de materiais incompatíveis com

usos residenciais;

a.6) supermercados acima de mil metros quadrados (1000,00 m²);

a.7) posto de abastecimento de alimentos (entrepasto);

a.8) velório;

a.9) cemitério;

a.10) hotéis e congêneres;

a.11) concessionárias de veículos;

a.12) oficina mecânica sem serviço de funilaria;

a.13) edifícios comerciais verticais;

a.14) pequenas indústrias.

V - ZONA COMERCIAL II (Z.C.II): compreendendo todos os usos permitidos na ZONA COMERCIAL I (Z.C.I), , além de:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

a) construções de usos incompatíveis com residências, sendo atividades comerciais geradoras de barulho tanto diurno, quanto noturno, exceto as alíneas "b.1" e "b.17" da Z.C.I. Z.C.II:

de samba, boliches;

cabines acústicas;

animais e congêneres;

- a.1) clubes noturnos, discotecas, boates, locais de ensaio de escola
 - a.2) serraria, carpintaria ou marcenaria com serras elétricas;
 - a.3) serralherias;
 - a.4) oficinas mecânicas com serviço de funilaria;
 - a.5) lojas de aparelhos de som, discos e fitas desprovidas de
 - a.6) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de
 - a.7) circos, parques de diversão;
 - a.8) clubes recreativos;
 - a.9) marmorearia;
 - a.10) indústrias sem risco ambiental;
 - a.11) edifícios comerciais.
 - a.12) motéis e congêneres.
- b) edifícios de garagem vertical.

VI - ZONA ESPECIAL - FINS TURÍSTICOS- (ZEFT) - a zona especial é aquela destinada prioritariamente ao uso de comércio, cuja exploração se dê em torno de produtos e serviços voltados ao turismo, compreendendo:

- a) todos os usos previstos na Z.P.R.; e na Z.C.I;
- b) serviços e comércio de produtos voltados ao turismo;
- c) indústrias sem risco ambiental para fins turísticos.
- d) bares, hotéis e restaurantes.
- e) loja de conveniência e serviços;
- f) atividades comerciais.

VII- ZONA INDUSTRIAL (ZI)

a) permitida todas as indústrias que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar e que não estejam incluídas nas outras categorias de indústrias.

b) indústrias que tenham baixo potencial de poluição da atmosfera e pelo menos uma das seguintes características;

- b.1) efluentes líquidos industriais compatíveis com lançamentos em rede coletiva coletora de esgotos, com ou sem tratamento;
- b.2) produção pequena de resíduos sólidos perigosos;
- c) operação com ao menos um dos seguintes processos listados:
 - c.1) aço - produção de laminados, relaminados, forjados e arames;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

075

c.2) alimentares - beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal, inclusive produção de café e mate solúveis;

c.3) alimentares produtos - preparação de conservas, condimentos e doces, exceto confeitaria;

c.4) bebidas - fabricação de destilados, fermentados e refrigerantes;

c.5) borracha - fabricação de espuma, laminados e fios;

c.6) cerâmica - fabricação de peças;

c.7) concentrados aromáticos naturais e sintéticos - fabricação;

c.8) ferro e/ou aço, fundido - produção;

c.9) fios e tecidos - beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;

c.10) inseticida e fungicidas - fabricação;

c.11) madeira - desdobramento (manufatura);

c.12) metais não ferrosos e ligas - produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;

c.13) metalurgia do pó - inclusive peças moldadas;

c.14) óleos e gorduras destinados a alimentação - refinação e preparo;

c.15) pasta mecânica - fabricação;

c.16) pedras - aparelhamento;

c.17) pneumático - câmaras de ar e material para condicionamento pneumático - fabricação;

c.18) resinas de fibra e fios artificiais - fabricação;

c.19) sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas - fabricação;

c.20) soldas e ânodos - produção;

c.21) tabaco - preparação de fumo, cigarros e congêneres;

c.22) tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes - fabricação;

c.23) vidro e cristal - fabricação e elaboração.

d) produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;

e) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:

e.1) açúcar natural - fabricação;

e.2) adubos e corretivos do solo não fosfatados - fabricação;

e.3) animais - abate;

e.4) borracha natural - beneficiamento;

e.5) carne - conservas, salsicharia-produção com emissão de líquidos;

e.6) cimento-amianto - fabricação de peças e artefatos;

e.7) couros e peles - curtimento, secagem e salga;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

e.8) leite e laticínios - preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos;

e.9) óleos essenciais vegetais e congêneres - produção;

e.10) óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto - produção, exceto refinação de produtos alimentares;

e.11) pedras - britamento;

e.12) pescado - preparação e fabricação de conservas;

e.13) rações balanceadas para animais, excetuadas farinhas (de carne, sangue, osso e peixe) - fabricação;

e.14) solventes - fabricação;

e.15) tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, inclusive cerâmica - produção.

VIII - ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (ZPP) - compreende a área de preservação permanente de proteção aos mananciais e áreas de instabilidade geológica. Das zonas acima denominadas, deverão fazer parte aquelas áreas que apresentem uma extensão de cobertura vegetal significativa, as quais devem ser objeto de estudos mais específicos para, posteriormente, ser destinadas e regulamentadas por Decreto.

IX - ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZIS) - são porções do território municipal, reguladas e delimitadas pelo mapa que é parte integrante desta lei, destinadas prioritariamente à promoção e manutenção de habitação de interesse social.

X- ZONA DE LAZER (ZL) - compreende todas as atividades relacionadas ao esporte e lazer, entre elas:

- a) Espaço para rodeios;
- b) Circos, parques de diversão;
- c) Praças e Jardins;
- d) Além de usos voltados à prestação de serviço social.

§ 1º - As alturas máximas permitidas nas Zonas abaixo elencadas deverão ser:

a) na Zona Estritamente Residencial: de dois (02) pavimentos, e três (03), quando a topografia assim o exigir, conforme análise pelo órgão competente da Prefeitura;

b) na Zona Predominantemente Residencial e Zona Central Histórica: de dois (02) pavimentos e três (03), quando a topografia assim o exigir, para residências isoladas, geminadas e sobrepostas, conforme análise pelo órgão competente da Prefeitura, e quatro (04) para prédio de apartamentos; acima desse limite mediante análise até o máximo de dez.

§ 2º - A respeito do inciso IV deste artigo, os projetos dos loteamentos residenciais poderão prever áreas comerciais e industriais sem risco ambiental, com



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

o máximo de ocupação de seis por cento (6%) da área total do empreendimento para comércio e seis por cento (6%) da área total para fins industriais. No caso da não utilização do percentual referente a fins industriais, poderá ele ser acrescido ao percentual a ser utilizado pelo comercial.

§ 3º - No que se refere os incisos VI, VII e VIII deste artigo, quanto às alíneas referentes a bares, estabelecimentos com venda de bebidas alcoólicas, jogos e diversões, não poderão ser instalados próximos a creches, pré-escolas e escolas de 1º e 2º graus, a saber: a menos de cem metros (100 m) de distância de acesso, quando se tratar da mesma rua, e cinquenta metros (50 m) de distância de acesso, quando se tratar de ruas adjacentes.

§ 4º - A partir da aprovação desta Lei, as indústrias existentes só poderão transformar suas atividades, por aquelas permitidas nas zonas onde estão instaladas, além de usos residenciais, comerciais e de serviços.

§ 5º - Os usos industriais existentes não previstos na planta oficial de zoneamento serão tolerados e poderão ter suas atividades ampliadas, no próprio terreno ou em terreno contíguo, com título de propriedade em nome da empresa beneficiária ou de seu sócio-proprietário, anteriormente à vigência da presente Lei, bem como deverão observar os recuos e índices urbanísticos referentes a zonas em que se encontrem.

§ 6º - Nas ZONAS INDUSTRIAIS poderão contemplar todos os usos previstos nas ZONAS COMERCIAIS I e II.

§ 7º - Nas Zonas e nos locais em que são permitidas residências agrupadas ou geminadas, em qualquer terreno, poderá ser construído edificação de fundo, desde que:

a) fique assegurado, à edificação da frente, uma testada mínima de quatro metros (4,00 m) e uma área própria de terreno, não inferior a cento e vinte e cinco metros quadrados (125,00 m²);

b) o acesso ao lote de fundo não tenha largura inferior a um décimo (1/10) de sua extensão, com mínimo de um metro (1,00 m), sendo que, a área desse acesso não será computada como parte da área do terreno de fundo.

§ 8º - Os usos comerciais e de prestação de serviços já existentes e não previstos nas especificações de cada Zona elencadas na presente Lei, não serão tolerados e terão prazos para seu enquadramento regulamentados nas Disposições Transitórias.

§ 9º - Os lotes, para fins comerciais, existentes nos planos de loteamentos aprovados pela Prefeitura, antes da vigência desta Lei, permanecerão com uso comercial.

§ 10 - A fixação das zonas de uso da zona de expansão urbana deverá ser feita através de Decreto expedido pelo Executivo Municipal.

§ 11 - Todas as áreas compreendidas numa faixa de duzentos metros (200 m) contados das divisas de qualquer Distrito Industrial ou empreendimento similar é considerada Zona de Expansão Urbana ou Zona de Expansão Urbana Isolada.

§ 12- Onde já houver loteamento, as vilas residenciais serão permitidas na Zona de Expansão Urbana e na Zona de Expansão Urbana Isolada do Município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 9º - Os usos não previstos nesta legislação serão analisados, em cada zona, de acordo com a similaridade dos itens descritos.

Artigo 10 - Em lotes de terreno que fazem frente a estradas municipais, estaduais ou federais, assim como as respectivas marginais, poderão ser edificadas construções para fins comerciais que se enquadram nos usos permitidos para a Zona Comercial, respeitado o recuo frontal de quatro metros (4,00 m), salvo maiores exigências das legislações.

Parágrafo único - No que se refere a este artigo, os usos correlatos às Zonas Comercial II e III, não poderão ser instalados nas Zonas Estritamente Residencial e Predominantemente Residencial.

Artigo 11 - Áreas íngremes do Município, em quaisquer zonas residenciais ou comerciais, poderão ser destinadas a edifícios comerciais ou conjuntos residenciais, desde que se comprove tecnicamente ser o local adequado para tais construções, tendo, para tanto, que ser respeitado o direito de vizinhança e analisada a rede viária do entorno.

Artigo 12 - Quando um lote localizar-se em mais de uma zona, será adotada como oficial aquela da qual o mesmo ocupar maior porção.

Art. 13 - Nos loteamentos já existentes, será permitida a aprovação de residência unifamiliar com características e tipologia de residências geminadas (meia água), desde que o lote tenha sido adquirido anteriormente a promulgação da presente Lei, por dois ou mais proprietários.

SEÇÃO II DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

DA OBRIGATORIEDADE DE ÁREAS DE ESTACIONAMENTO EM EDIFICAÇÕES DE QUAISQUER USOS

Artigo 14 - Para construir edificações, destinadas a quaisquer usos, permitidos ou permissíveis, há a obrigatoriedade de áreas de estacionamento, cobertas ou descobertas, sempre de fácil acesso.

§ 1º - Os estacionamentos poderão ocupar o subsolo e, neste caso, não necessitam respeitar os recuos obrigatórios e a taxa de ocupação.

§ 2º - A área de estacionamento não poderá ser inferior a doze metros quadrados (12,00 m²) para cada vaga, com dimensões mínimas de dois metros e quarenta centímetros (2,40 m) de largura por cinco metros (5,00 m) de profundidade, demarcada em planta.

Artigo 15 - As áreas de estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

- I - edificações residenciais unifamiliares: uma vaga;
- II - edifícios de habitação coletiva ou conjunto de edificações verticais, unidade habitacional com área útil de:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

(17)

ESTADO DE SÃO PAULO

a) até quarenta metros quadrados (40,00 m²) - uma (01) vaga para cada duas (02) unidades;

b) de quarenta metros quadrados (40,00 m²) até cento e vinte metros quadrados (120,00 m²) - uma (01) vaga ;

c) de cento e vinte metros quadrados (120,00 m²) até cento e oitenta metros quadrados (180,00 m²) - duas (02) vagas;

d) acima de cento e oitenta metros quadrados (180,00 m²) - três (03) vagas.

III - edifícios comerciais: uma (01) vaga para cada cem metros quadrados (100,00 m²)² de área útil, sendo que, em área inferior a esta, deverá haver no mínimo uma (01) vaga;

IV - hotéis : uma (01) vaga para cada seis (06) apartamentos ou quartos;

V - hospitais, casas de saúde, sanatórios e maternidades: uma (01) vaga para cada cinco (05) leitos;

VI.- teatros, cinemas, auditórios, ginásios esportivos: uma (01) vaga para cada doze (12) lugares;

VII - clubes recreativos ou esportivos: uma (01) vaga para cada cinquenta (50) frequentadores;

VIII - estádios ou praças de esporte descobertas: uma (01) vaga para cada vinte (20) lugares ;

IX - igrejas, templos ou velórios: uma (01) vaga para cada vinte (20) lugares, quando a área destinada aos fiéis exceder a trezentos metros quadrados (300,00 m²);

X - locais de reuniões e exposições: uma (01) vaga para cada vinte e cinco metros quadrados (25,00 m²) de área construída ;

XI - estabelecimentos comerciais varejistas, bancos, escritórios e consultórios: uma (01) vaga para cada cem metros quadrados (100,00 m²) de área útil, sendo que acima de cinquenta metros quadrados (50,00 m²) deverá ser prevista uma (01) vaga;

XII - estabelecimentos comerciais atacadista ou industrial, depósitos e armazéns: uma (01) vaga para cada trezentos metros quadrados (300,00 m²) de área útil, sendo que acima de cem metros quadrados (100,00 m²) deverá haver uma (01) vaga;

XIII - ensino de línguas, artes, ginásticas e semelhantes: uma (01) vaga para cada cinquenta metros quadrados (50,00 m²);

XIV - escolas privadas de 3º grau: uma (01) vaga para cada cento e vinte metros quadrados (120,00 m²) de salas de aula;

XV - indústrias: uma (01) vaga para cada trezentos metros quadrados (300,00 m²) de área construída.

§ 1º - No caso de supermercado ou de centro comercial, a área destinada a estacionamento de veículos deverá ser igual ou superior a cinquenta por cento (50%) da área computável.

§ 2º - Para estabelecimento escolar ou cultural, cemitério ou qualquer outra edificação não especificada nos itens do presente artigo, a área de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

estacionamento deverá ser fixada com base na proporção de um carro para cada trezentos metros quadrados (300,00 m²) de área computável, com o mínimo de uma (01) vaga para estabelecimentos acima de cem metros quadrados (100,00 m²). As rampas de acesso aos estacionamentos de veículos, deverão ter declividade máxima de vinte por cento (20%). A declividade no trecho que compreende o recuo frontal deverá ser de no máximo cinco por cento (5%).

§ 3º - Em caso de reformas, tanto na zona central, nas zonas residenciais, como nas zonas comerciais, onde não haja aumento de área no espaço correspondente ao recuo frontal, não haverá necessidade de se prever vaga de estacionamento.

SEÇÃO III

DOS RECUOS OBRIGATÓRIOS

Artigo 16 - As edificações deverão respeitar os recuos estabelecidos na Tabela I, exceto subsolo, garagens, guaritas, piscinas e edículas.

§ 1º - As garagens e estacionamentos isolados deverão obedecer os recuos da Tabela I.

§ 2º - As edículas deverão obedecer o recuo de frente, tanto para a rua principal, e 50% do recuo para a secundária, nos casos de lotes de esquina.

§ 3º - Os lotes existentes, com testada igual ou inferior a sete metros (07m) não necessitam respeitar os recuos laterais, conforme a Tabela I em anexo.

Artigo 17 - As condições naturais de absorção das águas pluviais (drenagem) no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I - reserva diária de acordo com índice de impermeabilização estabelecido na Tabela I;

CAPÍTULO III

Das Disposições Finais e Transitórias

Artigo 18 - A execução de obra cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior da publicação desta Lei, reger-se-á pela legislação em vigor, na data da referida apresentação.

Art. 19 - Passam a integrar a Macrozona de Expansão Urbana Isolada, os parcelamentos do solo, localizados na Macrozona Rural, que tenham sido aprovados até a data da promulgação desta Lei.

Artigo 20 - O Quadro de Ocupação de Terrenos -Tabela I passa a ser parte integrante desta Lei, vigendo revisado consoante seus novos índices.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Os anexos e mapas , que são parte integrante desta Lei, determinam as linhas limítrofes das Zonas e Bairros.

Artigo 21 - Os usos incompatíveis nas Zonas definidas por esta Lei, terão o prazo de 04 anos para se adaptarem, contados a partir da promulgação desta Lei.

Artigo 22 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário .

Apiaí, 29 de dezembro de 2000


DONIZETTI BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA I

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO	RECUO MÍNIMO ALINHAMENTO PÚBLICO	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS	ÍNDICE DE PERMEABILIDADE
ZIS	70%	2m	Fac.	15%
ZEFT	60%	4m	Fac.	20%
ZER	50%	4m	Fac.	25%
ZPR	70%	4m*	Fac.	15%
ZCI	80%	0m	Fac.	10%
ZCII	80%	2m	Fac.	10%
ZCH	70%	Fac.	Fac.	15%
ZPP	0	-	-	100%
ZEU	**	**	**	**
ZI	50%	6m	Fac.	25%
ZL	20%	4m	Fac.	50%

* Nas ruas e avenidas onde já existem construções que não estão recuadas conforme a Tabela I (acima), as novas edificações deverão obedecer recuos compatíveis com a média ponderada dos lotes e seus respectivos recuos existentes ou os recuos dados pela Tabela I para os lotes sem construção. O resultado do recuo obtido na média ponderada deverá ser arredondado para valores exatos com variação a cada 0,5m (meio metro), considerando que valores maiores ou iguais a 0,25 ou 0,75 será arredondado para 0,50 ou a unidade respectivamente; e menores que estes, serão arredondados para valores menores inteiros ou 0,50 respectivamente. O cálculo do recuo será independente para cada lado da rua na respectiva quadra. Nas ruas onde não estiverem definidos os lotes, estes deverão ser calculados considerando testada de 10 metros.

** - Conforme a natureza da área a ser definida por decreto.

