

# Publicidade Legal

## Leis

### LEI Nº 3.694 DE 17 DE OUTUBRO DE 2017.

"Institui a Lei de Uso de Ocupação do Solo, estabelece regras de ordenamento das áreas para atividades humanas e econômicas e revoga as leis, n.º 674/71, n.º 1.153/86; n.º 2.210/00, n.º 2.401/02, n.º 3.444/15 e das outras providências".

JOSÉ GERALDO GARCIA, Prefeito da Estância Turística de Salto, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei;

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

Art. 1.ª Fica instituída a Lei de USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, estabelecendo os critérios para compatibilizar de forma harmônica as interferências humanas com o espaço físico, respeitando suas vocações naturais, o desenvolvimento e a qualidade de vida, no aspecto físico-territorial do Macrozoneamento definido no artigo 9º da Lei Municipal 2.771/2006.

§1.ª Esta lei regulamenta um dos mecanismos de consecução do Plano Diretor da Estância Turística de Salto, instituído pela Lei Municipal 2.771 de 13 de dezembro de 2.006, doravante convenção pela sigla PDIR. §2.ª Ficam sujeitas ao ordenamento estabelecido nesta lei todas as ações que envolvam atividades econômicas, obras e parcelamento de solo.

§3.ª Os objetivos desta lei contemplam o cumprimento das disposições previstas nos artigos 6º e 7º do PDIR, as quais devem ser consideradas para dirimir eventuais interpretações dúbias quanto ao que esta estabelece.

### CAPÍTULO I – Critérios para Ordenamento

Art. 2º. Considerando-se as aptidões do entorno e as diretrizes do PDIR, as áreas também se diferenciam pelos índices de densidade demográfica, de ocupação e aproveitamento do terreno, do gabarito de altura, vagas para automóveis, recuos e permeabilidade.

§ 1º - A densidade demográfica é a relação entre o número de habitantes por unidade de área caracterizada, obtida pela divisão do primeiro pelo segundo.

§ 2º - A taxa de ocupação do terreno é o percentual obtido pela relação entre a projeção horizontal da área coberta construída e a área total do terreno;

§ 3º - Coeficiente de Aproveitamento é um número natural decorrente da relação entre a área edificável e a área do terreno;

§ 4º - O gabarito de altura limita a quantidade de pavimentos de uma edificação acima do nível médio da testada do terreno. Para efeito de cálculo do limite de altura em metros, cada módulo de pavimento fica condicionado a 3,10m (três metros e dez centímetros);

§ 5º - O índice de vagas para automóveis é referenciado por unidade habitacional ou por área útil edificada destinada a atividades econômicas;

§ 6º - Os recuos exigidos serão contados a partir do alinhamento existente ou do projeto para alargamento ou retificação desde na via pública, bem como em relação às divisas dos lotes.

§ 7º - Nos terrenos de equino, além do recuo para a frente principal do terreno, quando exigível, deverá ser observado ainda um recuo para a frente secundária de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Nos casos de concordância em curva, os recuos serão considerados pelo prolongamento do alinhamento ditado pelo restante da quadra, em harmonia com o eixo da via, respeitando-se na concordância o afastamento mínimo de 1m (um metro) entre a divisa e verticais da edificação. As edículas e assemelhados em lote de esquina também obedecerão aos recuos e alinhamentos obrigatórios.

§ 8º - Taxa de permeabilidade é o percentual entre a área livre não pavimentada e a área total do terreno;

§ 9º - Para os casos de edifícios de uso misto, prevalece para o conjunto, as restrições máximas estabelecidas para cada um dos casos como se fossem isolados.

§ 10º - Kitnet – Tipo de apartamento que contém no máximo 2 cômodos, podendo ser um quarto-sala ou sala cozinha, área de serviço e banheiro.

§ 11º - Cobertura desmontável – Toda cobertura aplicada em vaga de garagem como telheiro em madeira, aço, e outros materiais possíveis de serem desmontadas (exclui-se lajes em concreto ou pré-moldado).

Art. 3º. São estabelecidas as áreas e os complementos às especificações do Macrozoneamento definidas pelo anexo 1, instruído pelo artigo 9º do PDIR, indicadas para as áreas de expansão urbana, e o território municipal fica caracterizado por regiões que congregam características de acordo com suas aptidões a serem preservadas e/ou potencializadas, assim definidas:

I - ZRU – Zona Residencial Unifamiliar: Regulamentada por decreto municipal, seu fechamento, uso permitido exclusivamente para edificações unifamiliares e instalações correlatas à segurança, lazer e manutenção, com as seguintes especificações:

- Lotes com no mínimo 200,00m² (duzentos) metros quadrados;
- Densidade demográfica menor ou igual a 170 (cento e setenta) habitantes por hectare;
- Taxa de ocupação menor ou igual a 60% (sessenta por cento) do terreno;
- Coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- Gabarito máximo para 2 (dois) pavimentos;
- Mínimo de 2 (duas) vagas para automóveis por unidade habitacional;
- Recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro) metros, permitindo abrigo, cobertura ou estrutura vazada, prevalecendo nestes casos, o regimento interno instituído pelos Lotamentos Fechados ou Condomínios;
- Taxa de permeabilidade de no mínimo 5% (cinco) por cento;
- Será permitida a edificação de no máximo 2 (duas) unidades habitacionais em um mesmo lote, sendo uma apenas para acomodação familiar para caseiro, prevalecendo nestes casos, o regimento interno instituído pelos Lotamentos Fechados ou Condomínios;
- Projetos para parcelamento de solo em ZRU deverão contemplar pelo menos 5% (cinco) por cento de área. Kitnet. 20% (vinte) por cento de área verde e 12% (doze) por cento de sistema viário.

II - ZPR – Zona de Predominância Residencial: Uso misto unifamiliar, multifamiliar e comercial, com as seguintes especificações:

- Lotes com no mínimo 175,00m², (cento e setenta e cinco) metros quadrados, prevalecendo o definido pelo zoneamento;
- Densidade demográfica menor ou igual a 300 (trezentos) habitantes por hectare;
- Taxa de ocupação menor ou igual a 60% (sessenta) por cento do terreno para edificações residenciais, e menor ou igual a 70% para edificações Comerciais;
- Coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);
- O Gabarito de altura respeitará um limite máximo de forma que altura dos edifícios deverá ser tal, que a linha que une a parte mais alta da fachada principal à face oposta da rua no plano do meio fio, forme um ângulo, no máximo igual a 57º 30' (cinquenta e sete graus e trinta minutos);
- A SDU, deverá exigir se necessário, o (Estudo de Impacto de Vizinhaça) EIV, independentemente do coeficiente de aproveitamento ou do gabarito de altura;
- 1 (uma) vaga para automóvel em edificações unifamiliares, 1 (uma) vaga para edificações multifamiliares até o limite de 2 (dois) Dormitórios, edificações com 03 (três) ou mais dormitórios deverá ser exigido 02 (dois) vagas por unidade, podendo admitir vagas enclausuradas para a mesma unidade. Para edificações comerciais, 1 (uma) vaga para automóvel para cada 90m² (noventa metros quadrados) de área construída;
- Recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros), permite-se no recuo frontal, garagens, abrigos ou alpendres desde que a fachada principal à face oposta da rua não seja computado na taxa de ocupação, porém será considerado como área construída, com pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) e altura total máxima de 3,50m;
- Taxa de permeabilidade de no mínimo 5% (cinco) por cento;
- Podem ser toleradas pequenas indústrias artesanais ou equiparadas, desde que se enquadrem nas limitações previstas no artigo. 35;
- Projetos para parcelamento de solo em ZPR deverão contemplar pelo menos 5% (cinco) por cento de área;

III - Institucional, 20% (vinte) por cento de área verde e 15% (quinze) por cento de sistema viário.

III - ZPC – Zona de Predominância Comercial: Uso permitido residencial, comercial e pequenas indústrias, com as seguintes especificações:

- Densidade demográfica menor ou igual a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;
- Taxa de ocupação menor ou igual a 80% do terreno para imóveis comerciais, e 70% (setenta) por cento para edifícios residenciais;
- Coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 5,2 (cinco inteiros e dois décimos);
- O Gabarito de altura respeitará um limite máximo de forma que altura dos edifícios deverá ser tal, que a linha que une a parte mais alta da fachada principal à face oposta da rua no plano do meio fio, forme um ângulo, no máximo igual a 57º 30' (cinquenta e sete graus e trinta minutos);
- 1 (uma) vaga para automóvel em edificações unifamiliares, 1 (uma) vaga para edificações multifamiliares até o limite de 2 (dois) Dormitórios, edificações com 03 (três) ou mais dormitórios deverá ser exigido 2 (duas) vagas por unidade, podendo admitir vagas enclausuradas para a mesma unidade. Para edificações comerciais, 1 (uma) vaga para automóvel para cada 90m² (noventa metros quadrados) de área construída;
- Para empreendimentos comerciais verticais (Salas Comerciais), 1 (uma) vaga por sala comercial, mais 1/5 (um quinto) vagas da soma do total das salas, para uso de estacionamento rotativo;
- Nas garagens, abrigos ou alpendres somente nos recuos frontais, desde que executados com cobertura desmontável, não será computado na taxa de ocupação, porém será considerado como área construída;
- A SDU, deverá exigir se necessário, o (Estudo de Impacto de Vizinhaça) EIV, independentemente do coeficiente de aproveitamento ou do gabarito de altura;
- Projetos para parcelamento de solo em ZPC deverão contemplar pelo menos 5% (cinco) por cento de área.
- Institucional, 20% (vinte) por cento de área verde e 15% (quinze) de sistema viário.

IV - ZPI – Zona de Predominância Industrial: Uso misto residencial, comercial e industrial, atendendo todas as disposições vigentes em todas as esferas de governo para Meio Ambiente.

- Densidade demográfica menor ou igual a 300 (trezentos) habitantes por hectare;
- Taxa de ocupação menor ou igual a 80% (oitenta) por cento do terreno;
- Coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 2 (dois);
- Gabarito máximo para 4 (quatro) pavimentos, exceto para edificações educacionais e institucionais;
- Mínimo de 1 (uma) vaga para automóvel por unidade habitacional ou para cada 150m² (cem metros quadrados) de área construída comercial;
- Recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros);
- Taxa de permeabilidade de no mínimo 5% (cinco) por cento;
- Projetos para parcelamento de solo em ZPI com finalidade industrial deverão contemplar pelo menos 20% (vinte) por cento de área verde, 15% (quinze) de sistema viário, 3,5% (três e meio) por cento de área institucional para empreendimentos de até 100.000m² (cem mil metros quadrados), 2% (dois) por cento de área institucional para empreendimentos de até 200.000m² (duzentos mil metros quadrados, e 1% (um) por cento de área institucional para empreendimentos de a partir de 400.000m² (quatrocentos mil) metros quadrados;
- Projetos para parcelamento de solo em ZPI com ocupação mista, com comércio e/ou residências, deverão contemplar pelo menos 15% (quinze) por cento de área verde, 15% (quinze) por cento de sistema viário, 5% (cinco) de área institucional para empreendimentos de até 100.000m² (cem mil metros quadrados, 3,5% (três e meio) de área institucional para empreendimentos de até 250.000m² (duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, e 2% (dois) por cento de área institucional para empreendimentos de a partir de 500.000m² (quinhentos mil) metros quadrados.

V - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: Uso misto unifamiliar, multifamiliar, comercial e pequenas

SABADO, 21 A SEGUNDA-FEIRA, 23 DE OUTUBRO DE 2017 • CADERNO - REGIONAL • GAZETA DE SÃO PAULO D10

indústrias e oficinas, com as seguintes limitações:

- Densidade demográfica menor ou igual a 420 (quatrocentos e vinte) habitantes por hectare;
- Taxa de ocupação menor ou igual a 70% (setenta) por cento do terreno;
- Coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 1,6 (um inteiro e seis décimos), exceto para implantação de conjuntos habitacionais de cunho social implantados sem nenhuma finalidade comercial, destinados a atender população comprovadamente carente;
- Gabarito máximo para 4 (quatro) pavimentos, ou 5 (cinco) exclusivamente para implantação de conjuntos habitacionais de cunho social conforme alínea "c";
- 1 (uma) vaga para automóvel por unidade habitacional, para edificações comerciais, 1 (uma) vaga para automóvel para cada 90m² (noventa metros quadrados) de área construída. Para implantação de conjuntos habitacionais de cunho social por iniciativa governamental sem finalidade comercial, admite-se que sejam atendidas 85% (oitenta e cinco) por cento das unidades previstas;
- Recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros);
- Taxa de permeabilidade de no mínimo 5% (cinco) por cento;
- Podem ser toleradas pequenas oficinas e indústrias geradoras de emprego e renda, desde que se enquadrem nas limitações do Art. 35;

Projetos para parcelamento de solo em ZEIS deverão contemplar pelo menos 5% (cinco) por cento de área;

VI - ZR – Zona Rural: Destinada à conservação e exploração sustentável de recursos naturais, florestais, minerais, agricultura, pecuária, indústrias não poluentes, turismo, lazer, esportes e serviços com demanda por grandes espaços. Seu uso e ocupação se caracterizam por:

- Unidades territoriais maiores ou iguais ao módulo mínimo estabelecido pelo INCRA para a região, na forma organizada pela legislação pertinente;
- O manejo do solo para atividades agropecuárias deve adotar técnicas adequadas que assegurem conservação do solo contra erosão, esgotamento de nutrientes necessários à fertilidade com potencial produtivo, alteração das características físico-químicas e impacto à fauna e flora nativa. Para esta alínea contextualiza-se "solo" como sendo o substrato encontrado na parte superficial impermeizada da crosta terrestre, não consolidada, contendo matéria orgânica e seres vivos, onde se desenvolvem os vegetais, obtendo pelas raízes, a água e os nutrientes, que dão suporte à atividade produtiva na agricultura, assegurando funções essenciais para a vida;

Para garantir a produção e reduzir os processos geradores de desequilíbrio ambiental, a exploração econômica dos espaços rurais será permitida para atividades produtivas que considerem o potencial de terras para diferentes formas de uso, com base em tecnologias ambientalmente apropriadas e fundamentadas no conhecimento das potencialidades e fragilidade dos ambientes;

São permitidas atividades culturais, recreativas, esportivas, terapêuticas, religiosas etc, que estabeleçam relação sustentável com espaço natural como característica, modalidade, técnica ou criação.

VII- ACC – ÁREA CENTRAL CONSOLIDADA: Uso misto unifamiliar, multifamiliar e comercial, com as seguintes especificações:

- 2 (duas) vagas para edificações multifamiliares, podendo admitir vagas enclausuradas para a mesma unidade. Para edificações comerciais, 1 (uma) vaga para automóvel para cada 90m² (noventa metros quadrados) de área construída;
- Para empreendimentos comerciais verticais (Salas Comerciais), 1 (uma) vaga por sala comercial, mais 1/5 (um quinto) vagas da soma do total das salas, para uso de estacionamento rotativo;
- Serão permitidos em empreendimentos Comerciais, em relação a vagas exigidas, a opção de uso de estacionamentos particulares, através de convênios firmados entre as partes. Deverá no caso desta opção o requerente apresentar contrato registrado em Cartório na solicitação da Aprovação do Projeto e Jantar de Anuário;
- Nas Kitnets, será exigido o mínimo de 6 (seis) pavimentos com 1 (um) elevador, e 1 (uma) vaga por unidade;
- Nas garagens, abrigos ou alpendres somente nos recuos frontais, desde que executados com cobertura desmontável, não será computado na taxa de ocupação, porém será considerado como área construída;
- Taxa de permeabilidade de no mínimo 5% (cinco) por cento;
- Podem ser toleradas pequenas indústrias, desde que se enquadrem nas limitações previstas no artigo 35.

### Seção I – Ordenamento das Macrozonas

Art. 4º. ZONA 1 – APA PIRAI

Inicia-se no ponto 001, (lat. 23°10'49,21"S / long. 47°14'53,47"W), localizado na Foz do Ribeirão Pirai e deste ponto segue por aproximadamente 1.245m (mil duzentos e quarenta e cinco metros) pelo referido Ribeirão sentido montante até o ponto 002, (lat. 23°11'02,39"S / long. 47°14'22,00"W), Foz do Córrego do Barreirão, deste ponto segue por aproximadamente 2.942m (dois mil novecentos e quarenta e dois metros) pelo córrego sentido montante até sua cabeceira mais oriental no ponto 003, (lat. 23°11'01,70"S / long. 47°12'49,44"W), deste ponto segue em linha reta por aproximadamente 1.900m (mil e novecentos metros) até o ponto 004, (lat. 23°11'12,48"S / long. 47°11'43,67"W), localizado no Ribeirão da Grama com a Foz do Córrego do Valério, confrontando nestas extensões com o município de Indaiatuba. Deste ponto segue por aproximadamente 2.232m (dois mil duzentos e trinta e dois metros) sentido jusante o Ribeirão da Grama até o ponto 005, (lat. 23°11'29,37"S / long. 47°12'42,96"W), localizado na Foz do Ribeirão da Grama, deste ponto segue a Ribeirão e segue por aproximadamente 2.688m (dois mil seiscentos e oitenta e oito metros) até encontrar com o ponto 006, (lat. 23°12'37,12"S / long. 47°13'42,60"W), localizado no Ribeirão Pirai com a Foz do Córrego Boa Vista, deste ponto segue por aproximadamente 1.632m (mil seiscentos e trinta e dois metros) pelo divisor de águas até encontrar o ponto 007, (lat. 23°13'03,13"S / long. 47°14'27,06"W), localizado no divisor de águas do Ribeirão Pirai com o Rio Jundiá, confrontando nestas extensões com o município de Itu. Deste ponto deflete a direita e acompanha o divisor de águas do Ribeirão Pirai com o Rio Jundiá por aproximadamente 1.123m (mil cento e vinte e três metros) até encontrar o ponto 008, (lat. 23°12'36,22"S / long. 47°14'46,06"W), localizado na Estrada de acesso a Fazenda Pirai, deste ponto segue por aproximadamente 707m (setecentos e sete metros) pelo divisor de águas do Ribeirão Pirai com o Rio Jundiá até encontrar o ponto 009, (lat. 23°14'23,23"S / long. 47°14'41,52"W), localizado no cume do divisor de águas, deste ponto continua por 2.641m (dois mil seiscentos e quarenta e um metros) acompanhando o divisor de águas até o ponto 01, início desta descrição.

Parágrafo Único – Área de Preservação Ambiental Intermunicipal, voltada à preservação ambiental, especialmente da bacia do Ribeirão Pirai, cuja regulamentação ocorre no âmbito estadual;

Art. 5º. ZONA 2 – MATAÇÓES

Inicia-se no ponto 007, (lat. 23°13'03,13"S / long. 47°14'27,06"W), localizado no divisor de águas do Ribeirão Pirai com o Rio Jundiá e deste ponto segue por aproximadamente 1.552m (mil quinhentos e cinquenta e dois metros) pelo divisor de águas até encontrar o ponto 010, (lat. 23°13'47,77"S / long. 47°14'31,84"W), localizado nas margens da Rodovia Hilário Ferrari, deste ponto cruza a Rodovia e continua seguindo pelo divisor de águas por aproximadamente 2.523m (dois mil quinhentos e vinte e três metros) até encontrar o ponto 011, (lat. 23°14'04,40"S / long. 47°15'32,21"W), localizado na nascente do córrego do sítio do Buraco, deste ponto segue pelo referido córrego por aproximadamente 335m (trezentos e trinta e cinco metros) até o ponto 012, (lat. 23°14'13,05"S / long. 47°15'36,22"W), localizado na foz do córrego do Sítio do Buraco com o Rio Tiê com o ponto 007, (lat. 23°13'03,13"S / long. 47°14'27,06"W), localizado no divisor de águas do Ribeirão Pirai com a divisa de domínio da Fazenda Pirai com o alinhamento da divisa do Condomínio Monte Belo, deste ponto deflete a esquerda e segue a divisa da faixa de domínio da Rodovia Hilário Ferrari até a Estrada de acesso a Fazenda Pirai por aproximadamente 911m (novecentos e onze metros) até encontrar o ponto 016, (lat. 23°13'09,96"S / long. 47°15'39,71"W), localizado no cruzamento da Estrada de acesso a Fazenda Pirai com a divisa da faixa de domínio da Rodovia Hilário Ferrari, deste ponto deflete a direita e segue pelo eixo da Estrada de acesso a Fazenda Pirai por aproximadamente 1.960m (mil novecentos e sessenta metros) até encontrar o ponto 008, (lat. 23°12'36,22"S / long. 47°14'46,06"W), localizado no cruzamento da Estrada de acesso a Fazenda Pirai com a segunda estrada a esquerda, ponto de partida para o divisor de águas, deste ponto deflete a direita e acompanha o divisor de águas do Ribeirão Pirai com o Rio Jundiá por aproximadamente 1.123m (mil cento e vinte e três metros) até o ponto 007, início desta descrição.

§1º - Parcelamento de Solo em lotes de 400m² (quatrocentos metros quadrados) no mínimo, com 20% (vinte) por cento de taxa de permeabilidade;

§ 2º - uso misto controlado, equiparado a ZPR e área de proteção ambiental.

Art. 6º. ZONA 3 – ÁREA DE INTERESSE SOCIAL

Inicia-se no ponto 016, (lat. 23°13'09,96"S / long. 47°15'39,71"W), localizado no cruzamento da Estrada de acesso a Fazenda Pirai com a divisa da faixa de domínio da Rodovia Hilário Ferrari, deste ponto segue margeando a Rodovia Hilário Ferrari sentido Avenida dos Trabalhadores por aproximadamente 573m (quinhentos e setenta e três metros) até encontrar o ponto 017, (lat. 23°12'59,52"S / long. 47°15'56,39"W), localizado na divisa da faixa de domínio da Rodovia Hilário Ferrari com a divisa do Loteamento Parque Jullio Ustrilo, deste ponto deflete a direita acompanhando a divisa do Loteamento Parque Jullio Ustrilo por aproximadamente 236m (duzentos e trinta e seis metros) até encontrar o ponto 018, (lat. 23°12'52,73"S / long. 47°15'52,51"W), localizado no eixo do Córrego Santa Cruz, deste ponto deflete a esquerda e segue pelo eixo do córrego sentido jusante por aproximadamente 94m (noventa e quatro metros) até encontrar o ponto 019, (lat. 23°12'50,42"S / long. 47°15'54,11"W), localizado no alinhamento da divisa do Bairro Nossa Senhora da Monte Serrat, deste ponto deflete a direita e deixa o Córrego Santa Cruz seguindo a divisa do Bairro Nossa Senhora da Monte Serrat por aproximadamente 308m (trezentos e oito metros) até encontrar o ponto 020, (lat. 23°12'41,09"S / long. 47°15'50,15"W), localizado na divisa do Bairro Nossa Senhora da Monte Serrat com o Jardim Santa Marta, deste ponto passa a contornar o Jardim Santa Marta por aproximadamente 181m (cento e oitenta e um metros) até encontrar o ponto 021, (lat. 23°12'35,59"S / long. 47°15'49,66"W), localizado na divisa do Jardim Santa Marta com o Jardim Santa Marta II, deste ponto passa a contornar o Jardim Santa Marta III por aproximadamente 371m (trezentos e setenta e um metros) até encontrar o ponto 022, (lat. 23°12'23,59"S / long. 47°15'48,53"W), localizado na divisa do Jardim Santa Marta II com o Jardim Santa Marta III, deste ponto passa a contornar o Jardim Santa Marta III por aproximadamente 2.331m (dois mil trezentos e trinta e um metros) até encontrar o ponto 023, (lat. 23°12'30,89"S / long. 47°16'14,80"W), localizado na divisa do Jardim Santa Marta III com o Jardim Cepap III, deste ponto deflete a direita e segue a divisa do Jardim Cepap III por