



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 4 - de 27 de março de 2002.

Cria as Zonas Urbanas do Município, disciplinando-as quanto a seu uso e ocupação, cria as áreas de preservação e as áreas de expansão urbana e dá outras providências.

ANTONIETA ELIZA GHIROTTI ANTONELLI,
Prefeita do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais,

FAÇO saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Ficam criadas as zonas dentro do perímetro urbano e rural do Município, dividindo-as em:

- I** - Zona Estritamente Residencial (Z1);
- II** - Zona Residencial (Z2);
- III** - Zona Mista (Z3);
- IV** - Zona Comercial (Z4);
- V** - Zona Industrial (Z5);
- VI** - Zona de Preservação Histórica e Ambiental (Z6);
- VII** - Zona Rural Verde (Z7) - Apa Corumbataí;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

VIII - Zona Rural (Z8) – Incra;

IX - Zona Rural com Interesse de Expansão Urbana (Z9);

X - Zona Urbana Fora da Sede do Município (Z10) –
Abairramentos;

XI - Corredor Comercial de Interesse Turístico (Z11).

§ 1º. As zonas a que se referem os incisos acima ficam definidas e estabelecidas através das descrições e demarcações em mapa do Município constantes das Planilhas I e II da presente Lei.

§ 2º. As restrições e diretrizes para as zonas urbanas criadas deverão atender ao disposto contido na Tabela “A” da Planilha III da presente Lei.

Art. 2º. Ficam criadas as categorias de uso e ocupação das zonas municipais, adequando as atividades e densidades de ocupação do Município, dividindo-as em:

I - Residencial Unifamiliar (R1);

II - Residencial Plurifamiliar (R2);

III - Condomínios Horizontais Residenciais (R3);

IV - Prestação de Serviços de Âmbito Local (S1);

V - Prestação de Serviços em Geral (S2);

VI - Comércio de Âmbito Local (C1);

VII - Comércio em Geral (C2);

VIII - Indústrias de Interesse Turístico (I1);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

IX - Indústrias não Poluentes em Geral (I2);

§ único. Para efeito deste artigo, as restrições, diretrizes e definições deverão atender o disposto contido na Tabela “A” da Planilha “IV” desta lei.

Art. 3º. Nas Zonas Estritamente Residenciais (Z1), descrita no Inciso I, do Artigo 1º, só será permitida a construção de uma única residência por lote, tipo residência unifamiliar (R1).

§ 1º. Não será permitido o desmembramento de lotes, nas Zonas mencionadas no “caput” deste artigo.

§ 2º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir o disposto contido na Tabela “A” da Planilha “IV” desta lei.

Art. 4º. Na Zona Residencial (Z2), descrita no inciso II, do Artigo 1º, é permitida a construção:

I - residências unifamiliares (R1);

II - residências plurifamiliares (R2).

§ 1º. Fica autorizado, na Zona mencionada no “caput”, a prestação de serviços e comércio de âmbito local (S1 e C1).

§ 2º. É permitido o desmembramento, nas Zonas correspondentes o “caput” deste artigo, desde que a divisão respeite a área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 8m (oito metros) para a via pública.

§ 3º. Entende-se por residências unifamiliares as edificações destinadas a habitação de apenas uma família.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

§ 4º. Entende-se por residências plurifamiliares as edificações verticais que reúnam duas ou mais unidades autônomas residenciais, em forma de condomínio, cabendo a cada unidade partes ideais de terreno, área construída privativa e área construída comum.

§ 5º. As edificações plurifamiliares devem contemplar, no mínimo 01 (uma) vaga de estacionamento por unidade autônoma, mais uma vaga para serviços e o correspondente a 20% (vinte por cento) das vagas das unidades autônomas como vagas para visitantes, estas com acesso direto ao sistema viário público municipal.

§ 6º. Serão admitidos à construção em até 07 pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de 16 (dezesseis) metros a partir do pavimento térreo sendo:

- a) 1º Sub Solo;
- b) 2º Sub Solo;
- c) Pavimento Térreo;
- d) Mezzanino;
- e) Primeiro Piso;
- f) Segundo Piso;
- g) Terceiro Piso.

§ 7º. O SUB SOLO, desde que esteja 75% (setenta e cinco por cento) abaixo da cota média de nível do lote em relação à sua testada, não será considerado para efeitos e cálculo de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

§ 8º. O Sub Solo só poderá ser utilizado para estacionamento de veículos, depósitos, casa de máquinas, cabines de energia, e outros que não impliquem em ocupação prolongada de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

peças e estejam devidamente equipados com dispositivos que garantam a qualidade e salubridade dos compartimentos.

§ 9º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir ao disposto contido na Tabela “A” da Planilha “IV” desta lei.

Art. 5º. Na Zona Mista (Z3), descrita no inciso III, do Artigo 1º, é permitida a construção:

- I - de residências unifamiliares (R1);
- II - residências plurifamiliares (R2);
- III - condomínios horizontais fechados (R3).

§ 1º. Fica autorizado, na Zona mencionada no “caput”, a prestação de serviços – S1 e S2 e comércio – C1.

§ 2º. Os condomínios horizontais fechados devem seguir disposições e diretrizes específicas fornecidas pela Prefeitura através de seu Departamento de Obras Públicas e Particulares (DOPP) e sua Comissão de Análise e Projetos (CAP).

§ 3º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir o disposto contido na TABELA “A” da Planilha “IV” desta lei.

Art. 6º. Na Zona Comercial (Z4), é permitida a construção:

- I - de todas as categorias residenciais.

§ 1º. Fica autorizado, na Zona mencionada no “caput”, a prestação de serviços e comércios (R1, R2, R3, S1, S2, C1, C2 e C3), descritos no artigo 2º desta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

§ 2º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir o disposto contido na Tabela “A” da Planilha “IV” desta lei.

Art. 7º. Na Zona Industrial (Z5), é permitido a construção:

I - de indústrias não poluentes (I1 e I2);

§ 1º. Fica autorizado, na Zona mencionada no “caput”, o comércio atacadista (C3), e depósitos de mercadorias e matérias primas (S2).

§ 2º. As indústrias e depósitos que historicamente se encontram instaladas em outras zonas, agora descritas e determinadas nesta lei, perderão sua permissão de funcionamento a partir do momento em que interrompam oficialmente suas atividades, devendo só reativá-las na Zona Industrial (Z5), descrita no inciso V, do artigo 1º, desta Lei.

§ 3º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir o disposto contido na Tabela “A” da Planilha “IV” desta Lei.

Art. 8º. Na Zona de Preservação Histórica e Ambiental (Z6), fica permitido:

I - a construção e reformas através de pedido de diretrizes especial fornecidos pela Prefeitura Municipal através do seu Departamento de Obras Públicas e Particulares (DOPP), da Comissão de Análise de projetos (CAP) e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural (CONDEPAC).

§ 1º. As obras de urbanização, paisagismo, edificações ou outras que possam interferir na paisagem urbana, devem ser licenciadas pela Prefeitura Municipal e ou órgãos a que esta solicitar de âmbito Estadual e Federal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

§ 2º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir o disposto contido na Tabela “A” da Planilha “IV” desta Lei.

Art. 9º. Na Zona Rural Verde (Z7) - APA CORUMBATAÍ, fica permitido somente o parcelamento de solo em módulos do INCRA.

§ 1º. As áreas envolvidas pela APA CORUMBATAÍ devem ser submetidas às diretrizes específicas dos Conselhos Municipais de Turismo, Cultura e a Comissão de Análise de Projetos (CAP).

§ 2º. As diretrizes e restrições para a Zona Rural Verde (Z7), devem seguir o disposto contido na legislação municipal de parcelamento de solo vigente.

§ 3º. As edificações que forem executadas nesta Zona Rural Verde e que não tiverem seu destino para fins de produção agropecuária devem se submeter à aprovação do Departamento de Obras Públicas e Particulares (DOPP) da Prefeitura Municipal.

§ 4º. Todo e qualquer empreendimento nesta Zona Rural Verde (Z7), deve comprovar o atendimento as demandas pôr ele geradas no que concerne às questões de abastecimento de água potável tratada, coleta e tratamento de resíduos sólidos e líquidos, acesso viário e rede de energia elétrica.

§ 5º. O empreendedor deverá arcar com todo o impacto gerado na região de entorno, após comprovar a sua admissibilidade através das devidas melhorias e medidas compensatórias, além do interesse municipal.

Art. 10. Na Zona Rural (Z8) – INCRA, descrita no inciso VIII, do artigo 1º, desta Lei, é permitido:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

I - todo tipo de parcelamento de solo disposto nas legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes, exceto os do tipo loteamentos fechados ou outro com parcelamento em unidades com medida inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º. Dar-se-á preferência ao parcelamento de glebas contíguas às áreas já urbanizadas.

§ 2º. O empreendimento deve se ajustar às diretrizes da Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (CONDEPAC), o Departamento de Obras Públicas e Particulares (DOPP) e a Comissão de Análise de Projetos (CAP).

§ 3º. Todo empreendimento deve estar em consonância com o disposto contido nas legislações Federais, Estaduais e Municipais, referente o Parcelamento de Solo e Meio Ambiente.

Art. 11. Na Zona Rural de Interesse de Expansão Urbana (Z9), descrita no inciso IX, do artigo 1º, é permitido:

I - o parcelamento de solo nos moldes de urbanização de média densidade.

Art. 12. São consideradas Zonas Rurais com Interesse de Expansão Urbana:

I - as glebas rurais dispostas ao longo da Rodovia SP-304, no trecho que liga o trevo de acesso a Sede Urbana do Município até sua divisa territorial com o Município de Piracicaba;

II - a Estrada Municipal Vicinal que liga a SP-304 à Usina São Pedro em todo o seu percurso e da Rodovia SP – 191;

III - o trecho que vai do trevo de acesso a Sede Urbana do Município até sua divisa territorial com o Município de Charqueada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

§ 1º. A Zona Rural Com Interesse de Expansão Urbana compreende uma faixa de 1.000 m (um mil metros) a partir do eixo das citadas vias de circulação rodoviárias, de ambos os lados das mesmas.

§ 2º. Todo empreendimento deve seguir os dispostos contidos nas legislações Federais, Estaduais e Municipais referente o Parcelamento de Solo e Meio Ambiente.

Art. 13. Na Zona Urbana Fora da Sede do Município (Z10) - ABAIRRAMENTOS, descrito no inciso X, do artigo 1º, é permitido:

- I - a construção de residências unifamiliares (R1);
- II - prestação de serviços de âmbito local (S1);
- III – prestação de serviços e comércios que estejam em consonância com o inciso XI, do artigo 1º, desta Lei.

§ 1º. Não será permitido qualquer outro uso e ocupação além dos previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir ao disposto na Tabela “A” da Planilha “IV” desta Lei.

Art. 14. No Corredor Comercial de Interesse Turístico, descrito no inciso XI, do artigo 1º, é permitido:

- I - a construção para fins de prestação de serviços de âmbito local (S1);
- II - comércio de âmbito local (C1).

§ 1º. Os empreendimentos turísticos hoteleiros e outros devem ser aceitos somente com as devidas comprovações de atendimento à demanda gerada no que concerne às



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

questões de abastecimento de água potável tratada, coleta e tratamento de resíduos sólidos e líquidos, acesso viário e rede de energia elétrica.

§ 2º. O empreendedor deverá arcar com todo o impacto gerado na região de entorno, após comprovar que este impacto é admissível através das devidas melhorias e medidas compensatórias, além do interesse municipal.

§ 3º. Ficam os projetos neste setor de hotelaria e turismo sujeitos a Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Turismo, Esportes e Marketing e da Comissão de Análise de Projetos (CAP).

§ 4º. Os recuos, taxas de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito devem seguir o disposto contido na Tabela "A" da Planilha "IV" desta Lei.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

São Pedro, 27 de março de 2002.



ANTONETTA ELIZA GHIROTTI ANTONELLI
PREFEITA MUNICIPAL

Publicada na Secretaria da Prefeitura do Município de São Pedro, aos vinte e sete dias do mês de março do ano de dois mil e dois.



JOSE BENEDITO TARGHER
SECRETARIO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

011



Prefeitura do Município de São Pedro
Estado de São Paulo

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SÃO PEDRO
TABELA A - RESTRIÇÕES E DIRETRIZES PARA AS ZONAS
PLANILHA IV

ZONA	PROF. EDÍCULA	PAVOTOS	ALTURA	T.O.	C.A.	% PERM.	FRONT.	LAT	LAT	FUND
Z1	5	2	8	0,6	1	0,15	5	1,5	1,5	3
Z2	5	7	16	0,6	1,2	10	5	3	3	3
Z3	5	3	9	0,7	2	10	5		1,5	2
Z4	5	5	16	0,7	3	10	5			2
Z5		3	9	0,7	2	20	5	3	3	5
Z6	CONSULTA	CAP		E		CONDEPAC				
CIT		7	16	0,7	4	10				



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

Estado de São Paulo

012

Prefeitura do Município de São Pedro

Estado de São Paulo



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SÃO PEDRO TABELA A - RESTRIÇÕES E DIRETRIZES PARA USOS PLANILHA III

ZONA	TIPO	USO
ZONA 1	ESTRITAMENTE RESIDENCIAL	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
ZONA 2	RESIDENCIAL	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR / RESIDÊNCIA PLURIFAMILIAR / COMÉRCIO E SERVIÇOS ÂMBITO LOCAL
ZONA 3	MISTA	TODAS RESIDÊNCIAS / CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS / TODOS SERVIÇOS E COMÉRCIOS
ZONA 4	COMERCIAL	TODAS RESIDÊNCIAS , PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E COMÉRCIOS
ZONA 5	INDUSTRIAL	COMÉRCIO ATACADISTA/DEPOSITOS DE MERCADORIAS/INDÚSTRIAS NÃO POLUENTES
ZONA 6	PRESERVAÇÃO HISTÓRICA	REFORMAS/ADEQUAÇÕES E CONSERVAÇÕES DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL
ZONA 7	RURAL VERDE	PARCELAMENTO DE SOLO MÍNIMO DE 5.000 M2
ZONA 8	RURAL	PARCELAMENTO DE SOLO MÍNIMO DE 5.000 M2 / CONDOMÍNIOS FECHADOS
ZONA 9	RURAL DE EXPANSÃO	PARCELAMENTO DE SOLO MÍNIMO DE 5.000 M2 / COMÉRCIO DE SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL
ZONA 10	URBANA FORA DA SEDE	RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES / PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL
Z11-CIT	CORREDOR COMERCIAL	SERVIÇOS E COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL / EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS E TURÍSTICOS