

LEI Nº 434, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2005.

**Estabelece normas para o uso e ocupação do solo urbano do município de São Sebastião do Oeste e dá outras providências.**

O **PREFEITO MUNICIPAL** Faz saber que a Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A ocupação do solo do Município de São Sebastião do Oeste, para fins urbanos, será regido por esta Lei.

Art. 2º Para efeito desta Lei, considera-se uso do solo, a utilização para fins de moradia, atividade comercial, industrial e de prestação de serviços, lazer, cultos, entre outros, de terreno localizado no Município de São Sebastião do Oeste.

§ 1º O uso do solo urbano somente poderá acontecer, no interior perímetro urbano do município de São Sebastião do Oeste (Zona Urbana), uma vez tendo sido aprovados os projetos de construção de edificações necessárias ao funcionamento da atividade, tendo em vista os parâmetros e normas estabelecidos na presente lei, no Código de Obras e na Lei de Parcelamento do Solo.

§ 2º O uso do solo urbano deverá atender aos parâmetros e normas estabelecidos no Código de Posturas, tendo em vista sua adequação ao local onde se encontra estabelecido.

Art. 3º Considera-se ocupação do solo a construção de edificações tendo em vista possibilitar a utilização do solo, conforme previsto no artigo 2º desta Lei.

## CAPÍTULO I

### DO ZONEAMENTO

Art. 4º As zonas de uso e ocupação do solo do Município de São Sebastião do Oeste, tendo em vista o perímetro urbano definido na Lei Municipal 274, de 27 de março de 1996, são as seguintes:

I – Zona Rural (ZR): externa ao perímetro urbano;

II – Zona de Expansão Urbana (ZEU): área interna ao perímetro urbano que ainda não foi objeto de parcelamento e que se apresenta viável econômica e ambientalmente ao parcelamento para fins imobiliários;

III – Zona de Ocupação Secundária (ZOS): área interna ao perímetro urbano, cujo parcelamento seja anterior à aprovação da Lei de Parcelamento do Solo do Município de São Sebastião do Oeste;

IV – Zona de Ocupação Principal (ZOP): área interna ao perímetro urbano, cujo parcelamento seja posterior à aprovação da Lei de Parcelamento do Solo do Município de São Sebastião do Oeste, além dos bairros já aprovados “Nilda Barros” e “Prolongamento Nossa Senhora Aparecida”;

V – Zona Central (ZC): área constituída por lotes que tenha uma das frentes para as Praças São Sebastião e Padre Altamiro Faria.

Art. 5º Considera-se para efeito de hierarquização das vias e acesso os parâmetros definidos na Lei de Parcelamento do Solo do Município de São Sebastião do Oeste, na Lei Federal 9503, de 23/09/97 – Código de Trânsito Nacional e os seguintes:

I – Via Arterial – Rua Senador Kubstichek, Praça São Sebastião, Praça Padre Altamiro e Rua Floresta;

II – Via Coletora – Avenida Paulo VI, Rua Bonfim, Rua Frei Leopoldo e Avenida Brasília;

III – Via Local – demais vias localizadas no município de São Sebastião do Oeste, abertas à circulação de veículos e pedestres.

Parágrafo único. A abertura de novos loteamentos poderá implicar na alteração da classificação viária prevista no *caput*.

## CAPÍTULO II

### DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

#### Seção I

#### Parâmetros Gerais

Art. 6º A ocupação do solo na Zona de Ocupação Secundária (ZOS) e Zona de Ocupação Principal (ZOP) será permitida, atendidos os seguintes parâmetros:

I – não será permitida a construção de edificação de qualquer espécie sobre rede de água ou esgoto, sistema de transmissão de energia ou telefonia, em particular, a rede adutora de água da comunidade dos Teixeiras e na Rua Maracanã, entre ruas Divinópolis e Av. Brasília;

II – o uso do solo para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços, em edifícios com mais de 350 (trezentos e cinquenta) m<sup>2</sup> de área construída total, somente será permitido quando a edificação tiver acesso direto por uma via arterial ou coletora, conforme definido no artigo 5º desta Lei;

III – o uso do solo para fins residenciais, comerciais e de prestação de serviços, em edifícios com mais de três pavimentos e cuja área de construção total exceda a 500 (quinhentos) m<sup>2</sup> deverá prever a utilização de pelo menos um pavimento para uso exclusivo de garagem e acesso.

Parágrafo único. Quando a edificação projetada se destinar ao uso exclusivamente residencial, garantido o número mínimo de uma vaga de garagem por unidade projetada (unidade de apartamento), a área para estacionamento definida no *caput* que for excedente a este mínimo poderá ser utilizada exclusivamente para fins relacionados ao lazer comum dos moradores da edificação.

## **Seção II**

### **Na Zona de Ocupação Principal**

Art. 7º Além dos parâmetros definidos no artigo 6º, o uso e ocupação do solo na Zona de Ocupação Principal deverá atender aos seguintes parâmetros:

I – máximo de três pavimentos em terrenos com menos de 500 m<sup>2</sup> de área;

II – afastamento lateral e de fundo mínimo de 1,5 m. (um metro e meio) para edifícios com mais de um pavimento, a partir do segundo pavimento da edificação;

III – afastamento frontal mínimo de 3,0 (três) metros para edifícios de uso residencial com mais de três pavimentos, a partir do segundo pavimento da edificação;

IV – edifícios residenciais, comerciais e de prestação de serviço com mais de três pavimentos somente poderão ser construídos em terrenos com mais de 12 metros de frente.

Art. 8º O funcionamento de casas noturnas, templos religiosos, terminais rodoviários, clubes, centros de armazenamento e reciclagem de produtos e resíduos, mecânicas, serralherias, marcenarias, depósito de materiais de construção, terminais de carga, postos de gasolina e depósito de material químico ou explosivo, madeira e papel na Zona de Ocupação Principal

somente será permitido quando o acesso ao edifício for realizado através de vias de trânsito arterial ou coletora, conforme definido no artigo 5º desta Lei.

### **Seção III**

#### **Na Zona Central**

Art. 9º Na Zona Central, as edificações deverão ser construídas com um máximo de dois pavimentos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 10. Qualquer reforma ou ampliação em edificação deverá levar em conta a adequação da construção aos parâmetros definidos nesta lei, em função das alterações da forma do edifício e do novo uso a que passa a se destinar a edificação.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor a partir de sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 15 de dezembro de 2005.

Dorival Faria Barros  
Prefeito Municipal

### **GLOSSÁRIO**

Área construída total – para efeito de análise e aprovação de projeto, é o somatório das áreas com cobertura da edificação.

Garagem – compartimento destinado exclusivamente à guarda de veículos.

Afastamento frontal – Distância entre a edificação e o alinhamento da rua, medida a partir de uma reta perpendicular ao alinhamento.

Afastamento lateral – Distância entre a edificação e a divisa lateral com o terreno vizinho, medida a partir de uma reta perpendicular à divisa.

Afastamento de fundo – Distância entre a edificação e a divisa de fundo com o terreno vizinho, medida a partir de uma reta perpendicular à divisa.