



# CÂMARA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 30 DE AGOSTO DE 2019

Autoria: Anderson Prado de Lima

Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar n.º 100, de 8 de fevereiro de 2017 - Plano Diretor Participativo.

#### Mapa 02 – Função Social

O Prefeito do Município de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faz saber que, a Câmara Municipal de Lençóis Paulista, em sessão ordinária realizada no dia 26 de agosto de 2019, aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 100, de 8 de fevereiro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação dos dispositivos abaixo indicados:

“Art. 63. Ficam estabelecidas 17 (dezessete) Zonas Preferencialmente Residenciais Ecológicas (ZPRE) distribuídas pelo perímetro urbano, segundo critérios que visam adequar a densidade demográfica ao sítio natural, à infraestrutura e à superestrutura urbana existente.

Parágrafo Único. As Zonas Preferencialmente Residenciais Ecológicas (ZPRE) numeradas de 01 a 17 definem-se, conforme indicação no mapa 02 – Função Social.”

“Art. 66. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais Ecológicas ZPRE-01, ZPRE-11, ZPRE-12, ZPRE-13, ZPRE-16 e ZPRE-17 os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral:

(...)

III. área mínima do lote igual a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

IV. testada mínima do lote igual a 10 (dez) metros lineares;”

“Art. 70. Ficam estabelecidas 09 (nove) Zonas Preferencialmente Comerciais Ecológicas (ZPCE) distribuídas pelo perímetro urbano, segundo critérios que visam adequar a densidade demográfica ao sítio natural, à infraestrutura e à superestrutura urbana existente.

Parágrafo Único. As Zonas Preferencialmente Comerciais Ecológicas (ZPCE) numeradas de 01 a 09 definem-se, conforme indicação no mapa 02 – Função Social.”

“Art. 71. Nas Zonas Preferencialmente Comerciais Ecológicas ZPCE-01, ZPCE-02 e ZPCE-05, ZPCE-06, ZPCE-07, ZPCE-08 e ZPCE-09 os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral:”

“Art. 78. (...)

§ 1º. Ficam estabelecidas 07 (sete) Zonas Especiais de Proteção Paisagística e Ambiental distribuídas pelo perímetro urbano, segundo critérios que visam adequar a ocupação e o uso às necessidades de preservação do meio ambiente, denominadas ZEPPA-01 a ZEPPA-07, conforme discriminado no mapa 02 – Função Social.”

“Art. 85. (...)

§ 2º. Nas Zonas Mistas ZM-01, ZM-02, ZM-03, ZM-04 e ZM-05, para o tipo de uso residencial, os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral: (...)

§ 3º. Nas Zonas Mistas ZM-01, ZM-02, ZM-03, ZM-04 e ZM-05, para os tipos de uso comercial, industrial, de prestação de serviços ou institucional, os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral: (...)

§ 4º. Nas Zonas Mistas ZM-01, ZM-02, ZM-03, ZM-04 e ZM-05, para o tipo de uso residencial conjugado a outro tipo de uso, os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral: (...)

“Art. 87. (...)

I. a área máxima ocupada por um condomínio horizontal residencial será de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

II. as vias de circulação interna de veículos, se existirem, terão largura mínima de 6 (seis) metros;

III. os condomínios horizontais residenciais terão circulação de pedestres interna com calçadas acessíveis, nos termos das normas de acessibilidade, independentes da circulação de veículos;

IV. os condomínios horizontais residenciais observarão as diretrizes urbanísticas do zoneamento em que se situa sua maior porção de área;

V. os condomínios horizontais residenciais terão, no mínimo, uma vaga de estacionamento de automóvel, coberto ou descoberto, para cada unidade condominial podendo ser anexas a estas ou agrupadas, inclusive em subsolos;

VI. os condomínios horizontais residenciais terão unidades condominiais, assim entendidas como sendo a área de propriedade exclusiva, com área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), exceto se o empreendimento possuir mais de 150 (cento e cinquenta) unidades condominiais, quando cada unidade poderá ter área mínima de 140 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados).

VII. os condomínios horizontais residenciais poderão possuir guarita, portaria e zeladoria, cujas áreas não serão computadas para o cálculo das diretrizes urbanísticas, desde que, individualmente, não excedam a 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

VIII. o projeto de implantação de condomínio horizontal residencial conterá projeto arquitetônico detalhado, determinando as áreas de uso comum, arborização, circulação de pedestres e de veículos, projetos de drenagem de águas pluviais, de rede de distribuição de água, de rede de coleta de águas servidas e de esgoto e determinação do local apropriado para a disposição do lixo;

IX. é vedada, nos condomínios horizontais residenciais, a restrição de acesso público às áreas verdes e institucionais, decorrentes de reserva legal;

X. os condomínios horizontais residenciais deverão ter, em seu interior, pavimentação permeável das vias de circulação de veículos;

XI. os condomínios horizontais residenciais terão locais individuais apropriados para instalação dos medidores de consumo de água e energia elétrica;

XII. os condomínios horizontais residenciais terão acesso para veículos e pedestres, obrigatoriamente para uma via pública, ficando vedadas saídas exclusivas para unidades individuais;

XIII. deverá ser entregue à Prefeitura Municipal quando do pedido de habite-se, o regulamento interno do condomínio.

Parágrafo único. A implantação de condomínios horizontais residenciais fica condicionada à prévia aprovação do projeto por parte do Poder Público Municipal, o qual verificará a viabilidade do empreendimento, em face da expansão e ordenamento urbano."

"Art. 103. (...)

§ 1º. (...)

(...)

VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do ITBI do exercício em que se opera a outorga

(...)"

Art. 2º Acrescenta os seguintes dispositivos à [Lei Complementar nº 100, de 8 de fevereiro de 2017](#), com a seguinte redação:

"Art. 54-A. Nas áreas definidas como ZEPPA e naquelas não classificadas em nenhuma das demais zonas previstas no artigo 44, será permitido o uso residencial, de baixa densidade, para fins de implantação de chácaras de recreio, a ser regulamentado por lei municipal específica, com área mínima dos lotes de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), e respeitada a legislação ambiental aplicável."

"Art. 63-A. Na Zona Preferencialmente Residencial Ecológica ZPRE-15, os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral:

- I. taxa de ocupação máxima igual a 0,7 (sete décimos);
- II. coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um);
- III. área mínima do lote igual a 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
- IV. testada mínima do lote igual a 20 (vinte) metros lineares;
- V. área permeável mínima de 20% (vinte por cento);
- VI. recuo frontal mínimo de 5 (cinco) metros lineares;
- VII. fator de indução de adensamento igual a 1 (um).

§ 1º. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais Ecológicas mencionadas no caput, as edificações destinadas ao uso comercial, industrial ou de prestação de serviços poderão ser aprovadas sem exigência de recuo frontal e com taxa de ocupação de 0,9 (nove décimos), sempre respeitada área permeável mínima.

§ 2º. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais Ecológicas mencionadas no caput as edificações poderão ser aprovadas com área permeável menor que aquela prevista para aquela zona, desde que se comprove que a edificação promoverá o uso de tecnologias e soluções capazes de mitigar e/ou compensar proporcionalmente os efeitos da impermeabilização do solo.

§ 3º. Além da solução prevista no parágrafo anterior, o proprietário do imóvel poderá compensar a impermeabilização do solo através de contribuição financeira para um Fundo Municipal destinado exclusivamente à realização de obras de drenagem e reúso de águas, cuja regulamentação, bem como as regras técnicas para mitigação e/ou compensação, devem ser definidas por Decreto Municipal a ser

atualizado anualmente.”

“Art. 64-A. Nas Zonas Preferencialmente Residencial Ecológica ZPRE-14, os novos lotes e edificações deverão obedecer às seguintes diretrizes urbanísticas, além das de ordem geral:

- I. taxa de ocupação máxima igual a 0,8 (oito décimos);
- II. coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um);
- III. área mínima do lote igual a 275 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e cinco metros quadrados);
- IV. testada mínima do lote igual a 11 (onze) metros lineares;
- V. área permeável mínima de 10% (dez por cento);
- VI. recuo frontal mínimo de 3 (três) metros lineares;
- VII. fator de indução de adensamento igual a 1 (um).

§ 1º. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais mencionadas no caput, as edificações destinadas ao uso comercial, industrial ou de prestação de serviços poderão ser aprovadas sem exigência de recuo frontal e com taxa de ocupação de 0,9 (nove décimos), sempre respeitada área permeável mínima.

§ 2º. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais mencionadas no caput as edificações poderão ser aprovadas com área permeável menor que aquela prevista para aquela zona, desde que se comprove que a edificação promoverá o uso de tecnologias e soluções capazes de mitigar e/ou compensar proporcionalmente os efeitos da impermeabilização do solo.

§ 3º. Além da solução prevista no parágrafo anterior, o proprietário do imóvel poderá compensar a impermeabilização do solo através de contribuição financeira para um Fundo Municipal destinado exclusivamente à realização de obras de drenagem e reúso de águas, cuja regulamentação, bem como as regras técnicas para mitigação e/ou compensação, devem ser definidas por Decreto Municipal a ser atualizado anualmente.”

“Art. 86. (...)”

Parágrafo único. No caso de condomínio de lotes, não se aplicam as regras previstas nessa seção, devendo as unidades de propriedade exclusiva desse tipo de empreendimento (lotes), obedecer às diretrizes urbanísticas da área em que localizada a maior porção do empreendimento.”

“Art. 141. (...)”

§ 3º. Os lotes que sofreram modificação poderão ser desmembrados ou unificados, desde que sejam obedecidas as diretrizes originalmente definidas pelo loteador originário do empreendimento, independentemente das medidas previstas nos parágrafos anteriores.”

Art. 3º O “mapa 02 – função social” anexo à [Lei Complementar nº 100, de 8 de fevereiro de 2017](#), passa a vigorar com a representação constante desta Lei Complementar (Mapa 02 – Função Social).

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Lençóis Paulista, 30 de agosto de 2019.

ANDERSON PRADO DE LIMA  
Prefeito Municipal

Railson Rodrigues  
Secretário de Administração

\* Este texto não substitui a publicação oficial.