



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 798, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2019.

"Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Leme."

Prefeito do Município de Leme, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de Leme aprovou e ele sanciona e promulga o seguinte:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo I - Dos Objetivos

Art. 1º A presente lei regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, através de construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal e estadual, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. Disciplinar a localização das atividades humanas dentro do município;
- II. Disciplinar a expansão da área urbanizada;
- III. Regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV. Regular a área dos lotes em função de sua utilização;
- e
- V. Garantir a qualidade de vida, no território do município, através da ocupação planejada.

Art. 2º São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:

- I. (ZUOS I) Planta de Zoneamento de Uso;
- II. (ZUOS II) Planta das ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- III. Quadro de Zoneamento e Uso;
- IV. Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.

§ 1º. Todos os anexos serão arquivados na Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano e as cópias terão validade com a rubrica do Secretário da referida pasta.

Art. 3º Para que se tenha a qualquer momento a visão exata da situação física do Município de Leme, os anexos citados no artigo anterior serão atualizados periodicamente.

TÍTULO II - DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I - Do Macrozoneamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 4º O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 5º A delimitação das macrozonas tem por objetivos:

I. Incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;

II. Contenção da expansão da área urbana que acarretar degradação sócio-ambiental;

III. A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV. Ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município;

V. Garantir que no processo de expansão territorial e desenvolvimento do Município, áreas destinadas à implantação de distritos industriais, sejam incentivadas pelo Poder Público Municipal, quanto à observância das normas ambientais e das potencialidades econômicas do município, valendo-se, para tanto, da lei das parcerias público-privadas, se necessário for.

Art. 6º Para facilitar o planejamento e a execução dos serviços e das obras necessárias ao bem-estar da comunidade, o Município de Leme fica dividido em **04 (quatro) macrozonas** de funções complementares:

I. Macrozona de Preservação Ambiental;

II. Macrozona Rural;

III. Macrozona de Adensamento Urbano (área urbana); e

IV. Macrozona de Expansão Urbana.

§ 1º. A delimitação das áreas a que se refere o caput deste artigo é apresentada na planta de Macrozoneamento do Município, ANEXO I da lei do Plano Diretor Municipal.

§ 2º. Em todas as macrozonas serão preservados os Patrimônios Ambiental, Histórico, Cultural, Paisagístico, Ecológico e Arqueológico.

Art. 7º A área rural compreende todos os terrenos do Município, excluindo-se as áreas de preservação permanente, urbana e de expansão urbana.

Art. 8º A área urbana é aquela compreendida dentro dos limites do perímetro urbano e especificada na Planta do Perímetro Urbano e de Expansão Urbana ANEXO II da Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único: As alterações dos limites da área urbana, quando necessário, serão efetuadas mediante lei específica e após aprovação do **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Cidade**.

Art. 9º As áreas de expansão urbana compreendem os terrenos destinados ao crescimento normal do aglomerado urbano a serem ocupados



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

por edificações contínuas, em vazios urbanos ou em faixas de terras que contornam a linha limítrofe do perímetro urbano, de acordo com o ANEXO II da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 10 As macrozonas previstas no artigo 6º desta lei, ficam divididas nas seguintes zonas:

§ 1º. A Macrozona de Proteção Ambiental, fica assim subdividida:

- I. Zona de Preservação Permanente – ZPP; e
- II. Zona de Uso Sustentável – ZUS;

§ 2º. A Macrozona Rural – ZONA RURAL fica assim subdividida:

- I. Zona de Proteção de Atividades Agrícolas – ZOPAG;

§ 3º. A Macrozona de Adensamento Urbano – ZONA URBANA, fica assim subdividida:

- I. ZPR – Zona Predominantemente Residencial;
- II. ZER – Zona Exclusivamente Residencial;
- III. ZR – Zona Residencial;
- IV. ZCS – Zona de Comércio e de Serviços;
- V. ZUPP – Zona Urbana de Preservação Permanente;
- VI. CSI – Corredor Predominantemente Comercial, de Serviços e Industrial;
- VII. CCS – Corredor Predominantemente Comercial e de Serviços;
- VIII. ZEI – Zona Exclusivamente Industrial;
- IX. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- X. ZPI – Zona Predominantemente Industrial; e
- XI. ZEPP – Zona Especial de Proteção do Patrimônio.

§ 4º. A Macrozona de Expansão Urbana fica assim subdividida:

- I. Zona de Expansão Urbana – ZEU; e
- II. Zona Especial do Aeroporto – ZEA;
- III. Zona de Urbanização Específica – ZUE.

Seção I - Da Macrozona de Proteção Ambiental:

Subseção I - Da Zona de Preservação Permanente – ZPP:

Art. 11 As Zonas de Preservação Permanente – ZPP, deverão garantir a proteção total e integral dos mananciais do Município de Leme.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 12 Estão inseridas na Zona de Preservação Permanente as áreas determinadas pela Lei Federal nº. 12.651 de 25 de maio de 2012 e consideradas como “*non aedificandi*”, tanto em áreas rurais como urbanas, em especial aquelas situadas:

- I. Em um raio de 50 (cinquenta) m em torno das nascentes;
- II. Em faixa de 100 (cem) m no entorno dos lagos artificiais, medida a partir de seu nível máximo de acumulação, excetuando-se os espelhos d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa de preservação será de 50 (cinquenta) m; e
- III. Em faixa de 30 (trinta) m de largura, em ambas as margens de todos os cursos de água do município, medida a partir de seu nível mais alto, com exceção do Rio Mogi-Guaçu, onde esta faixa será de 100 (cem) m.

Subseção II - Da Zona de Uso Sustentável – ZUS:

Art. 13 As zonas de uso sustentável são as áreas envoltórias à ZPP (Zona de Proteção Permanente), destinadas à proteção dos recursos naturais, tais como áreas com vegetação significativa, córregos, topos de morros, paisagens naturais, permitindo o uso para atividades de lazer, recreação e turismo ecológico, desde que estas atividades não venham causar impacto ao ecossistema local, preservando-se sempre as atividades agrícolas.

Art. 14 Serão permitidas edificações para os fins acima indicados, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 4% (quatro por cento) do terreno ou gleba, de edificações habitacionais, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, bem como edificações habitacionais para uso dos proprietários ou de seus empregados, tendo como base um terreno de no mínimo 2 (dois) hectares.

Art. 15 A substituição da atividade agrícola e a subdivisão em chácaras e sítios de recreio ou qualquer tipo de loteamento são proibidas.

Seção II - Da Macrozona Rural:

Subseção I - Da Zona de Proteção de Atividades Agrícolas – ZOPAG:

Art. 16 As Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas abrangem as áreas que se destinam à produção agropecuária no Município de Leme.

Art. 17 Nas ZOPAG não serão permitidos os desmembramentos das fazendas em chácaras ou sítios de recreio ou quaisquer tipos de loteamentos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 18 A modificação das atividades nestas Zonas deverá ser acompanhada de Licenciamento Ambiental específico, de acordo com as leis ambientais municipais, estaduais ou federais vigentes.

Art. 19 Nas ZOPAG serão permitidas edificações habitacionais para proprietários ou de seus empregados, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 2% (dois por cento) do terreno ou gleba.

Seção III - Da Macrozona de Adensamento Urbano – ZONA URBANA:

Subseção I - Da Zona Predominantemente Residencial – ZPR:

Art. 20 A Zona Predominantemente Residencial – ZPR é composta por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, condomínios residenciais unifamiliares e multifamiliares, onde serão permitidos comércios, serviços industriais de pequeno porte que não apresentem risco ambiental, e instituições de caráter local e geral;

Parágrafo único: A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção II - Da Zona Exclusivamente Residencial – ZER

Art. 21 Zona Exclusivamente Residencial – ZER, é caracterizada por porções territoriais do Município compostas exclusivamente por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares;

Parágrafo único: A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção III - Da Zona Residencial – ZR

Art. 22 A Zona Residencial – ZR, é aquela destinada ao uso residencial, com exceção de algumas áreas específicas que são delimitadas e destinadas, por lei, a uso comercial e de serviços.

Na ZR – Zona Residencial identificada no mapa anexo, as quadras delimitadas pelas ruas Custodio Pereira, Neida Zencker Leme, Plínio Picardi e Luiz Galhardi terão uso permitido C1, C2, S1 e S2 e a area delimitada pelas ruas



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Waldemar Silenci, Custodio Pereira, Eugenio Guerra e Demézio Nabarrete terá uso permitido H1, H2, S1 e S2.

Parágrafo único: A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção IV - Da Zona de Comércio e de Serviços – ZCS

Art. 23 Nas Zonas de Comércio e de Serviços – ZCS são permitidos os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços que não gerem impacto ambiental ou causem incômodos, ruídos e poluição à vizinhança.

Parágrafo único: A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção V - Dos Corredores Predominantemente Comercial e de Serviços – CCS

Art. 24 Nos Corredores Predominante Comercial, de Serviços – CCS são permitidos os usos residenciais, comerciais, prestação de serviços, instituições de caráter local e geral, serviços industriais de pequeno porte que não apresentem risco ambiental (exceto nas Avenidas: Da Saudade e José Antunes de Lisboa);

§ 1º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção VI - Dos Corredores Predominantemente Comercial, de Serviços e Industrial – CSI

Art. 25 Nos Corredores Predominante Comercial, de Serviços e Industrial – CSI são permitidos os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, bem como atividades industriais.

§ 1º. Para as atividades industriais mencionadas no caput deste artigo há necessidade de se obter a certidão de diretriz de uso do solo, bem como obtenção de licença ambiental e de análise de impacto ambiental.

§ 2º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º. Nas Avenidas, João Bozza e Visconde de Nova Granada, serão estendidos o zoneamento CSI nas faces da quadra onde dão frente para as Avenidas.

Subseção VII - Da Zona Predominantemente Industrial – ZPI

Art. 26 Nos Zonas Predominantemente Industrial – ZPI são permitidos usos comerciais, de prestação de serviços e atividades industriais de impacto ambiental ou causadoras de incômodos.

§ 1º. Para as atividades industriais mencionadas no caput deste artigo há necessidade de se obter licença ambiental e de análise de impacto ambiental;

§ 2º. Nesta zona são proibidos usos residenciais de qualquer tipologia;

§ 3º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção VIII - Da Zona Exclusivamente Industrial – ZEI

Art. 27 As Zonas Exclusivamente Industriais representam porções do território destinadas estritamente a usos industriais, aceitando-se níveis de incomodidade elevados, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano.

§ 1º. Todas as atividades a serem instaladas neste zoneamento estão sujeitas à, previamente:

- I. obter certidão de diretriz de uso do solo junto a Prefeitura Municipal
- II. proceder a obtenção de licença ambiental, conforme o ramo de atividade;
- III. realizar estudo de impacto ambiental;
- IV. obter aprovação de órgãos estaduais e federais, quando for o caso.

§ 2º. Nesta zona são proibidos usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços de qualquer tipologia;

§ 3º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção IX - Da Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP

Art. 28 As Zonas Urbanas de Preservação Permanente – ZUPP representam porções do território inseridas no perímetro urbano, já consolidadas, com a finalidade de preservação permanente do meio-ambiente natural e paisagístico.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único: Serão permitidas atividades de prestação de serviços sem impacto ambiental, além de trilhas para caminhadas e instalações destinadas ao lazer e práticas esportivas e culturais, após projeto aprovado pelo órgão ambiental competente.

Art. 29 O Sistema de Parques Integrados – SPI, previstos pelas Leis Complementares Municipal nº 152 de 23 de junho de 1995, nº 181 de 20 de setembro de 1996 e nº 254 de 19 de agosto de 1999 passam a integrar as ZUPP – Zonas Urbanas de Preservação Permanente, conforme delimitação constante no ANEXO VI do Plano Diretor Municipal – Planta do Sistema da Parques Integrados.

Art. 30 A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção X - Da Zona Especial de Proteção do Patrimônio – ZEPP

Art. 31 Consideram-se Zona Especial de Proteção do Patrimônio – ZEPP as áreas delimitadas no entorno de cada um dos edifícios de valor histórico e cultural, assim classificados pelo **Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Leme**, concentrando-se na sua maioria no núcleo central do município. Esta porção do município contém o maior número de edifícios de valor arquitetônico e cultural e concentra o maior número de estabelecimentos comerciais, além de residências térreas ou assobradadas com bom padrão de conservação.

Art. 32 O limite de gabarito de altura das edificações em função da altura do bem histórico que se pretende preservar será definido pelo **Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Leme ou pelo CONDEPHAAT** – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, quando for o caso.

Art. 33 São permitidos nas ZEPP usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, religiosos e culturais, que não gerem impacto ambiental ou causem incômodos, ruídos e poluição à vizinhança.

§ 1º. Não são permitidos atividades industriais de quaisquer espécie neste zoneamento;

§ 2º. O gabarito máximo permitido neste zoneamento são de edificações com até 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo desde que não interfiram e cuja altura não prejudique a proteção do bem de interesse histórico tombado, a ser definido em legislações específica.

§ 3º. Os projetos para construção de que trata o *caput* deste artigo, além da aprovação regular junto a Prefeitura Municipal, deverão ser



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

submetidos à análise prévia e parecer favorável do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Leme.

Art. 34 A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Subseção XI - Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 35 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, a edificações de Habitações de Interesse Social, recuperação de imóveis degradados, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Parágrafo único: São consideradas áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, as que não cumprem a função social da propriedade e apresentam potencial de urbanização ou de uso, em relação às quais o Poder Executivo determinará o parcelamento da edificação ou utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou exercerá o direito de preferência para aquisição de imóvel destinado a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou de equipamentos sociais.

Art. 36 As ZEIS são consideradas importante instrumento de política urbana, visando o atendimento da população de baixa renda do município e são definidas no Anexo ZUOS II, planta oficial, denominada Planta das ZEIS, parte integrante desta lei.

Art. 37 As ZEIS deverão estimular a participação do Poder Público Municipal, Estadual, Federal e da iniciativa privada, na construção de habitação de interesse social, sendo permitido a construção de moradias com no máximo 70,00 (setenta) m².

Parágrafo único: Entende-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados.

Seção IV - Da Macrozona de Expansão Urbana:

Subseção I - Da Zona de Expansão Urbana – ZEU:

Art. 38 A Zona de Expansão Urbana – ZEU é a porção territorial do Município destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano, a ser ocupada por edificações contínuas, nos termos do Plano Diretor Municipal, à critério da Administração Municipal, mediante a emissão de Certidão de Diretrizes de uso e ocupação do solo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Subseção II - Da Zona Especial do Aeroporto – ZEA:

Art. 39 A Zona Especial do Aeroporto do Município de Leme, denominado “Gilberto Ruegger Ometto”, é a contida no “Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo Público de Leme” nos termos da legislação aeronáutica específica.

§ 1º. Para efeito de zoneamento de ruído, fica definido o Aeródromo Público de Leme, como Categoria I, sendo mantido o comprimento da pista, limitado ao hoje existente, porém com sua expansão ao comprimento máximo de 1.500 metros, podendo tais diretrizes serem modificadas através de estudos técnicos realizados por entidades públicas especializadas como o DAESP, ANAC, COMAR, IAC;

§ 2º. Fica proibido neste local a implantação de qualquer tipo de loteamento, urbanização ou construção que possa afetar as normas aeronáuticas;

§ 3º. Caso exista intenção de mudança de local do Aeroporto Municipal, antes deve ser prevista, aprovada, desapropriada outra área, que deve conter a mesma, ou maior, infra-estrutura existente no momento da transferência;

Art. 40 Na ZEA não serão permitidos aproveitamentos, sejam edificações ou qualquer tipo de implantações de natureza fixa ou móvel, temporária ou permanente, que não estejam de acordo com as restrições impostas no artigo anterior.

Subseção III - Da Zona de Urbanização Específica – ZUE:

Art. 41 São consideradas Zonas de Urbanização Específicas do Município de Leme, os seguintes locais:

- I. Bairro Taquari;
- II. Bairro Taquari Ponte;
- III. Bairro do Caju;
- IV. Bairro Recanto da Colina;
- V. Bairro Ibicatu;

Parágrafo único: A delimitação destas zonas está indicada no Anexo ZUOS I, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

Art. 42 As Zonas de Urbanização Específicas, terão características de área urbana, nos termos desta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

TÍTULO III - DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO

Capítulo I - Dos Agrupamentos:

Art. 43 Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes agrupamentos de usos e suas respectivas siglas de identificação:

- I. H – Edificação Residencial;
- II. C – Comércio e Serviços;
- III.S – Serviços Institucionais;
- IV. I – Indústrias.

Seção I - Das Edificações Residenciais:

Art. 44 Para o uso Residencial (H), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes do Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificadas:

- I. H1 - Edificação Residencial Unifamiliar;
- II. H2 - Edificação Residencial Multifamiliar;
- III.H3 - Condomínios Residenciais Unifamiliares;
- IV. H4 - Condomínios Residenciais Multifamiliares;
- V. H5 - Edificação Residencial Familiar Geminada.

Parágrafo único: As edificações de uso “H” definidas neste artigo poderão ter no máximo 18 (dezoito) pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 75,00 (setenta e cinco) metros, conforme “Quadro de Zoneamento e Uso”, parte integrante desta lei.

Seção II - Dos Comércio e Serviços:

Quando se tratar de empreendimento de impacto urbanístico, geradores de tráfego intenso de veículos, será solicitado pelo órgão municipal competente o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 45 Para os usos Comercial Prestação de Serviço (C), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificados:

I. **C1** – Comércio Varejista e serviços de Âmbito Local – estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, em pequena escala, para atendimento as necessidades diárias da população;

a) Comércio e serviços de gêneros Alimentícios, tais como: açougue, bar, empório, padaria, peixaria e assemelhados;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

b) Comércio e Serviços diversificados: farmácia, bazar, casa lotérica, papelaria, jornaleiro, agência bancária, barbearia, cabeleireiro, encanador, eletricitista, sapataria, tinturaria, consultórios, escritórios em geral e assemelhados;

c) Serviços de Utilidade Pública: posto telefônico, agência de correios e assemelhados;

II. C2 – Comércio Varejista e Serviços de Âmbito Geral – estabelecimentos comerciais em geral ou de prestação de serviços, tais como:

a) Comércio e Serviços de Alimentação: restaurante, churrascaria, pizzaria, rotisseria e assemelhados;

b) Comércio e Serviços diversificados: lojas de calçados, bolsas, eletrodomésticos, móveis, presentes, vestuário, utensílios, lojas de departamentos, supermercado, corretores de seguros, imobiliárias e assemelhados;

c) Serviços de Hospedagem: hotéis, pousadas e pensões;

d) Serviços de Diversão: boates, discotecas, diversões eletrônicas e assemelhados;

e) Comércio e Serviços Técnicos Especializados: concessionária de veículos, lojas e acessórios, máquinas de equipamentos de médio e grande porte, oficina mecânica, pintura, funilaria, carpintaria, serralheria, tipografia, postos de lavagem, lubrificação e abastecimento de veículos e assemelhados;

III. C3 – Comércio Atacadista e Serviços Pesados – estabelecimentos de venda por atacado ou prestação de serviços, que impliquem na fixação de padrões específicos de ocupação do solo:

a) Comércio Atacadista e Serviços Pesados Diversificados: armazenagem e comercialização no atacado de bebidas, gêneros alimentícios, madeira, minério, materiais de construção, produtos industrializados em geral, garagem e oficinas de empresas de transportes em geral e assemelhados;

b) Comércio Atacadista e Serviços Pesados de Materiais Perigosos: armazenagem e comercialização no atacado de combustíveis líquidos e gasosos, lubrificantes, produtos químicos e assemelhados;

Parágrafo único: As edificações de uso “C” definidas neste artigo poderão ter no máximo 15 (quinze) pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70,00 (setenta) metros.

Seção III - Dos Serviços Institucionais:

Art. 46 Quando se tratar de empreendimento de impacto urbanístico, geradores de tráfego intenso de veículos, será solicitado pelo órgão municipal competente o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 47 Para os usos Serviços Institucionais (S), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificados:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

I. S1 – Serviços Institucionais de Âmbito Local – estabelecimentos de prestação de serviços, cuja natureza das atividades é de caráter comunitário ou governamental, para atendimento da população localizada no entorno imediato do equipamento, tais como: postos de saúde, pronto-socorro, clínicas, creches, escolas de 1º Grau, bibliotecas infantis, igrejas, templos, locais de culto e assemelhados.

II. S2 – Serviços Especiais e Institucionais de âmbito Geral – estabelecimentos de prestação de serviços, cuja natureza das atividades é de caráter comunitário ou governamental e de atendimento geral da população, tais como:

a) Serviços de Educação e Saúde: hospitais, maternidades, sanatórios, escolas de 2º grau, faculdades, escolas técnico-profissionais, escolas de arte e artesanato, bibliotecas e assemelhados;

b) Serviços de Assistência Social: asilos, orfanatos, casas de repouso, e assemelhados;

c) Serviços Esportivos, Recreativos e Culturais: cinema, teatro, museu, clubes, estádios, praças de esporte, parque de diversões, circos e assemelhados;

d) Serviços de Comunicação e Telecomunicações: emissoras de rádio e TV, central telefônica e assemelhados;

e) Serviços de Segurança Pública: instituições militares e para-militares, presídio e assemelhados;

f) Institucionais Públicas: sub-prefeitura, fórum distrital, juizado de menores, cartório, tabelião, delegacia de polícia e assemelhados;

g) Prefeitura, Câmara de Vereadores e Fórum.

Seção IV - Das Indústrias:

Art. 48 Quando se tratar de empreendimento de impacto urbanístico, geradores de tráfego intenso de veículos, será solicitado pelo órgão municipal competente o Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1º. Além da exigência estabelecida no *caput* deste artigo é obrigatório ainda a reserva de espaço para pátio de carga e descarga, seguindo-se critérios do órgão municipal competente.

Art. 49 Para os usos Industriais (I), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificados:

I. I1 – Indústrias Virtualmente Sem Risco Ambiental: compreendendo os estabelecimentos que apresentam ausência ou quantidade desprezível de emissão de poluentes do ar, da água, e do solo, assim enquadrados pelo órgão estadual competente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

a) para os efeitos desta Lei, as indústrias artesanais tipo fábrica de doces caseiros, bordados e outros artesanatos, são considerados equivalentes ao comércio e serviço de âmbito local.

II.12 – Indústrias de Risco Ambiental Leve: compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente e notadamente aqueles que tenham uma ou mais das seguintes características:

- baixo potencial de poluição da atmosfera;
- efluentes líquidos industriais compatíveis com o lançamento em rede coletiva coletora de esgotos, com ou sem tratamento;
- produção pequena de resíduos sólidos perigosos;
- operação com ao menos um dos processos listados a seguir:
- aço – produção de laminados, relaminados, forjados, arames;
- alimentares – beneficiamento, moagem, e torrefação de produtos de origem;
- vegetal – exclusive fabricação de óleos e inclusive produção de café e mate solúveis;
- alimentares, produtos – preparação de conservas, condimentos e doces, exclusive confeitaria;
- bebidas – fabricação de destilados, fermentados, refrigerantes;
- borracha – fabricação de espuma, laminados e fios;
- cerâmica – fabricação de peças (exclusive barro cozido);
- concentrados aromáticos naturais e sintéticos –
- fabricação de ferro e aço fundidos – produção;
- fios e tecidos – beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;
- inseticidas e fungicidas – fabricação;
- madeira – desdobramento;
- metais não ferrosos e ligas – produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;
- metalurgia do pó – inclusive peças moldadas;
- óleos e gorduras destinadas a alimentação – refinação e preparação;
- pasta mecânica – fabricação;
- pedras – aparelhamento;
- pneumáticas, câmaras de ar e material para acondicionamento de pneumática – fabricação;
- resinas de fibras e fios artificiais – fabricação;
- sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas – fabricação;
- soldas e ânodos – produção;
- tabaco – preparação de fumo, cigarros e congêneres;
- tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes – fabricação;
- vidro e cristal – fabricação e elaboração;

III.13 – Indústrias de Risco Ambiental Moderado Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão Estadual competente e notadamente aqueles que possuam pelo menos uma das seguintes características:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

b) área construída superior a 2.500 m²;
c) potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou odores;

d) produção e estocagem de resíduos sólidos perigosos;

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

- açúcar natural – fabricação;
- adubos e corretivos do solo não fosfatados – fabricação;
- animais – abate;
- borracha natural – beneficiamento;
- carne, conservas e salsicharia – produção com emissão de efluentes líquidos;
- cimento amianto – fabricação de peças e artefatos;
- couros e peles – curtimento, secagem e salga;
- leite e laticínios – preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos;
- óleos essenciais vegetais e congêneres – produção;
- óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto – produção (exclusive refinação de produtos alimentares);
- pedras – britamento;
- pescado – preparação e fabricação de conservas;
- rações balanceadas para animais – fabricação;
- solventes – fabricação;
- tijolos, telhas e outros artesanatos de barro cozido, exclusive cerâmica – produção.

IV. 14 – Indústria de Risco Ambiental Alto Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente e notadamente aqueles que tenham ao menos uma das seguintes características:

a) alto potencial de poluição da atmosfera por queima de combustíveis;

b) produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos;

c) perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública;

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

- asfalto – fabricação;
- cal virgem – cal hidratada ou extinta – fabricação;
- farinha de carne, sangue, ossos e semelhantes – fabricação;
- celulose – fabricação;
- cimento – fabricação;
- clínquer – fabricação;
- ferro e aço e ferro-ligas – formas primárias e semi-acabados (lingotes, biletas, palanquilhas, tarugos, placas e formas semelhantes) – produção;
- ferro esponja – produção;
- fertilizantes fosfatados (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio fosfato, etc) – fabricação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO

- fósforo de segurança – fabricação;
- gelo, usando amônia como refrigerante – fabricação;
- gusa – produção;
- lixo doméstico – compostagem ou incineração;
- metais não-ferrosos, exclusive metais preciosos (alumínio, chumbo, Estanho, zinco, etc) – metalurgia em formas primárias;
- ligas de metais não-ferrosos, exclusive metais preciosos (latão, bronze, tombak, zamak e semelhantes) – produção em formas primárias;
- minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc) – beneficiamento e preparação;
- farinha de peixe – fabricação.

§ 1º. As indústrias que utilizam processo que causem poluição de qualquer tipo, deverão, por ocasião do pedido de licença de instalação, apresentar a Prefeitura Municipal projeto que reduza os níveis de poluição, atendendo aos padrões fixados pelo órgão ambiental competente.

§ 2º. As indústrias que utilizam produtos químicos inflamáveis deverão apresentar, na forma do Parágrafo anterior, projetos de proteção e combate a incêndios.

Capítulo II - Das Características de Ocupação:

Art. 50 As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei.

Art. 51 Será permitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote, desde que sejam permitidos na zona, atendidas, para cada caso, as exigências estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único: excluem-se das disposições contidas neste artigo os postos de abastecimento, lavagem, lubrificação de veículos e assemelhados.

Art. 52 Não serão computadas, para efeito de cálculo do Índice de Aproveitamento e da taxa de ocupação:

I. A área construída em subsolo, destinadas exclusivamente a garagem particular;

II. A área construída, situada em qualquer pavimento, destinada a equipamentos eletro-mecânicos da edificação tais como: caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado;

III. Beirais com até 1,00 m (um metro) de balanço;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

IV. Marquises e outros elementos em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da área livre de recuo;

V. Sacadas em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da área livre de recuo.

Parágrafo único: a faixa de recuo frontal, em nenhuma hipótese, poderá ser ocupada por construções em subsolo, salvo se para garagem de uso particular.

Art. 53 Para edificações até 04 pavimentos, deverá ser obedecido o recuo lateral de 1,50 m. Para edificações de 05 até 18 pavimentos deverá ser obedecido o recuo lateral de 3,00 m.

Art. 54 Para cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, bem como recuos, serão considerados tanto as áreas construídas cobertas da edificação principal, como das edificações acessórias, se houver.

Art. 55 As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos inerentes as atividades industriais, comerciais e de serviços em geral, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido em hipótese alguma usar logradouro público para tais fins.

Art. 56 Os terrenos ou glebas que fazem frente para estradas estaduais, municipais e ferrovias, ficam obrigadas a, além do recuo constante da respectiva zona onde se inserem, reservar uma faixa de 15 (quinze) metros "*non-aedificandi*", a partir da faixa de domínio das referidas vias.

Art. 57 As exigências de vagas para estacionamento de veículos, além do disposto nos quadros em anexo, no caso de indústria, cujos empregados se utilizem de transporte coletivo, terão obrigatoriamente um pátio específico para estacionamento de ônibus, cujas vagas não poderão ter a área inferior a 37,00 m² (trinta e sete metros quadrados).

Art. 58 Em todas as zonas de uso, será obrigatório manter-se com vegetação as áreas não impermeabilizadas.

Art. 59 Nas áreas onde houver divisa de zonas, os Índices relativos ao Coeficiente de Aproveitamento e a altura das edificações obedecerão às normas das zonas menos restritivas.

Capítulo III - Das Não Conformidades:

Art. 60 Tanto o uso como a edificação são classificados em:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

I. Conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro de Zoneamento e Uso, Anexo III desta Lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.

II. Não Conforme: quando não atendem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro de Zoneamento e Uso, Anexo III desta lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.

Art. 61 O uso não conforme ou a edificação não conforme serão admitidos, desde que sua existência seja anterior a data de publicação desta lei.

§ 1º. Aos imóveis não conformes com relação ao uso, será concedido pelo Executivo um **prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período**, para a interrupção ou adequação do uso desconforme com o permitido no zoneamento em que o imóvel está localizado.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAIS E FINAIS

Capítulo I - Das Disposições Gerais:

Seção I - Das Infrações e Penalidades:

Art. 62 Qualquer infração às diretrizes para utilização das diversas zonas estabelecidas no zoneamento e uso do solo implicará em notificação para que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas por lei, com o prazo de até 60 (sessenta) dias, a juízo da Prefeitura.

Parágrafo único: Findo o prazo concedido e persistindo a infração, será cobrada multa diária de R\$ 71,00 (setenta e um reais) até que cesse a infração, sem prejuízo da medida administrativa de cancelamento da licença de funcionamento e de embargo do uso irregular do imóvel, bem como tomada das medidas judiciais cabíveis.

Art. 63 Se houver infração relativa aos bens considerados de valor arquitetônico e cultural, inseridos na Zona Especial de Proteção do Patrimônio – ZEPP, o infrator será intimado a repor o imóvel em seu estado original, em prazo a ser fixado pela Administração Pública Municipal.

Parágrafo único: Não cumprida a intimação dentro do prazo fixado, será cobrada multa calculada na forma do artigo anterior.

Art. 64 A infração a qualquer dispositivo desta lei está sujeita a penalidades.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º. No caso de infrações nos serviços ou obras, as penalidades imputadas ao proprietário serão as seguintes:

- I. Notificação;
- II. Auto de Infração;
- III. Cassação da licença de execução dos serviços ou obras;
- IV. Multas; e
- V. Embargos dos serviços ou obras.

§ 2º. A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA/CAU, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar dispositivo desta lei.

Art. 65 O Auto de Infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente, em 03 (três) vias, destinando-se a primeira ao autuado, que conterà:

- I. Nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, razão social da entidade autuada, sendo válido, ainda, o nome fantasia que a identifique;
- II. O ato ou fato constitutivo da infração, o local, hora e data respectivos;
- III. A disposição legal ou regulamentar transgredida;
- IV. Indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;
- V. Prazo de 15 (quinze) dias para a defesa ou impugnação do auto de infração;
- VI. Nome e cargo legíveis da autoridade e sua assinatura;
- VII. A assinatura do autuado ou de seu representante legal e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e assinatura de 2 (duas) testemunhas;
- VIII. Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, este deverá ser cientificado do auto de infração por meio de carta registrada com AR – Aviso de Recebimento, ou por Edital publicado na imprensa local, considerando-se efetiva a notificação 5 (cinco) dias após a publicação.

Art. 66 O não cumprimento da obrigação subsistente no prazo fixado, além de sua execução forçada, acarretará a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação de infração, até o exato cumprimento da obrigação e sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 67 Havendo interposição de recurso, o processo será julgado pela Administração Pública Municipal, em primeira instância.

Art. 68 Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 69 Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais.

Art. 70 A aplicação das penalidades estabelecidas nesta lei não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

Seção II - Da Cassação da Licença de Execução de Serviços e Obras:

Art. 71 A cassação do alvará de construção de serviços ou obras será aplicada nos seguintes casos:

- I. Quando for modificado projeto aprovado sem a prévia autorização do órgão competente, mediante apresentação de projeto ou plano modificativo;
- II. Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

Seção III - Das Multas:

Art. 72 As multas aplicáveis aos proprietários serão as seguintes:

- I. Execução de serviços ou obras sem alvará de construção ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado ou, ainda, contra qualquer dispositivo desta lei: R\$ 700,00 (setecentos reais);
- II. Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), além da reparação do dano;
- III. Não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinação fixada no laudo de vistoria: R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais).

Art. 73 Quando verificado que o proprietário é responsável por alguma obra ou serviço irregular ou clandestino, será proibido aprovar e executar outra obra ou serviço no Município até regularizar a situação do antecedente.

Art. 74 Os valores monetários constantes nesta lei serão reajustados na data de 1º de janeiro, por Decreto, por índice que reflita a inflação no período.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo Único: No caso de extinção do índice registrado no *caput* deste artigo, será adotado outro oficialmente aceito, mediante ato oficial do Executivo.

Seção IV - Do Embargo:

Art. 75 O embargo será aplicado nos seguintes casos:

I. Quando estiver sendo executado qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;

II. Quando não for atendida a intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta lei.

§ 1º. O embargo será feito pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º. Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, sob pena de multas diárias de 10% (dez por cento) do valor estipulado nos incisos do artigo 74 desta lei.

§ 3º. Para assegurar a paralisação do serviço ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial.

§ 4º. O embargo só será suspenso após cumprimento das exigências que o motivaram e mediante apresentação dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas ou após despacho deferindo o recurso.

Capítulo II - Das Disposições Finais

Art. 76 Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras, serviços, localização ou funcionamento de atividades em desacordo com as exigências desta lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

§ 1º. Poderá ser fornecido Alvará de Funcionamento para as atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais exercidas em imóvel com taxa de ocupação superior à prevista nos Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei, desde que o prédio tenha sido construído e cadastrado em data anterior à da publicação da presente lei.

§ 2º. Nos imóveis a que se refere o parágrafo anterior somente poderão ser autorizados serviços e obras que, a critério do órgão municipal competente, sejam necessários à segurança e salubridade, sendo vedada a ampliação da área construída.

Art. 77 Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com pedidos de diretrizes antes da promulgação desta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 78 O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta lei e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, a cada período de gestão administrativa, preferencialmente em 5 (cinco) anos ou no máximo em 10 (dez) anos.

Parágrafo único: O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Leme, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração desta lei.

Art. 79 As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 80 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas outras disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 152 de 23 de junho de 1995 e suas alterações.

Leme, 05 de dezembro de 2019.

WAGNER RICARDO ANTUNES FILHO

Prefeito do Município de Leme