



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 551 DE 06 DE OUTUBRO DE 1975.

"Dispõe sobre o Código de Zoneamento do Município de Nova Odessa e dá outras providências."

SINÃO WELSH, Prefeito do Município de Nova Odessa Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º - Esta Lei tem como objetivo:

- a) regular e estimular o uso mais adequado dos terrenos, visando proteger a segurança e assegurar o bem estar da comunidade;
- b) regular e estimular o uso das edificações para fins residenciais, comerciais, industriais e outros;
- c) regular a área das edificações, sua localização e ocupação dos lotes;
- d) conservar e estabilizar o valor da terra;
- e) prevenir e remediar a concentração excessiva da população, bem como a sua dispersão;
- f) prevenir e remediar o congestionamento das vias de tráfego;
- g) facilitar a extensão dos serviços públicos, mediante a ocupação ordenada dos terrenos e das áreas não urbanizadas.

ART. 2º - Para efeito desta Lei, ficam as áreas urbana e de expansão urbana, classificadas nas seguintes zonas de uso:

"R" - zona residencial;

"ER" - zona de expansão urbana residencial;

"M" - zona mista;

"EM" - zona de expansão urbana mista;

"C" - zona comercial;

"EC" - zona de expansão comercial;

—continua—



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

— Fis. nº 2 da Lei nº 551 de 06.10.75. —

- "FE" - faixa especial;
- "DI" - distrito industrial;
- "TR" - zona turística ou de recreio;
- "AE" - área do estado;
- "AV" - área verde.

PAR. ÚNICO - A delimitação das diversas zonas de uso será traçada em planta oficial da cidade a qual, será rubricada pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara Municipal e ficará fazendo parte integrante desta Lei.

ART. 3º - Em cada zona prevista no artigo anterior a presente lei estabelecerá:

a) os usos permitidos e proibidos dos terrenos e das edificações existentes ou que forem construídas;

b) a taxa de ocupação do lote, definida como a porcentagem da área de ocupação de projeção horizontal do edifício sobre a área total do lote.

c) o coeficiente de aproveitamento, definido como a relação entre a área mínima de construção e a área do lote.

d) os afastamentos ou recuos de frente e laterais, definidos como distância mínima da construção ou edificação principal às divisas do lote para o alinhamento da rua e os lotes vizinhos respectivamente.

e) outros elementos considerados importantes para o uso adequado dos terrenos.

ART. 4º - Nos termos do art. 120 da Lei Orgânica dos Municípios (Decreto-Lei Complementar nº 9 de 31.12.1969), a delimitação do perímetro urbano será efetuada por lei municipal, observados os requisitos do Código Tributário Nacional.

CAPÍTULO II

ART. 5º - As edificações serão classificadas de acordo com o uso a que se destina e denominadas, para efeito de aplicação desta lei da seguinte forma:

— continue —



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 3 da Lei nº 551 de 06.10.75.—

a) "R1" - Edificação Residencial Isolada; assim denominada a edificação residencial que, em relação as divisas do lote, possui uma área livre em torno do edifício, continua, qualquer que seja o nível do piso considerado;

b) "R2" - Edificação Residencial Não Isolada; assim denominada a edificação cuja área livre, em relação as divisas do lote, não contornar, continuamente, o edifício principal;

c) "R3" - Edificação Residencial Agrupada (ou geminada), assim denominada a edificação residencial que faz parte de agrupamento monobloco de 2 a 6 unidades, com frente para logradouro e dispendo de parte real do lote, sem áreas livres de uso comum;

d) "R4" - Moradia Econômica; assim denominada a edificação residencial de um só pavimento e área de construção não superior a 50,00 m², para cuja construção é dispensada a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado;

e) "R5" - Apartamentos; assim denominadas as edificações residenciais dispendo cada unidade de parte ideal do lote, áreas construídas e áreas livres de uso comum;

f) "R6" - Hotéis; assim denominadas as edificações residenciais de uso transitório, dispendo de partes comuns obrigatórias, podendo ou não dispor de restaurantes;

g) "C1" - Comércio e Serviço de Vizinhaça; assim denominada a edificação ou parte da mesma destinada ao comércio e a prestação de serviços e cuja presença em áreas residenciais não apresenta prejuízos, sendo considerada fator positivo pelo conforto que proporciona, tais como: empório, bar, açougue, farmácia, sapateiro, barbeiro, etc...;

h) "C2" - Comércio e Serviço de Centro Secundário; assim denominada a edificação ou parte da mesma destinada ao comércio e serviços cuja utilização diária indica uma localização próxima às áreas residenciais, porém pelo tipo de atividade, devem ter local específico, tais como: restaurantes, casas de lanches, lojas em geral, tinturarias, lavanderia, oficinas de reparos em geral, postos de abastecimento, etc...;



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 4 da Lei nº 551 de 06.10.75.—

i) "C3" - Comércio e Serviços de Centro Principal; assim denominada a edificação ou parte da mesma destinada a abrigar atividade que, sendo de utilização ocasional, demanda localização em centros de polarização, cobrindo áreas de maior extensão, tais como: lojas de móveis, agências de automóveis, bancos, agências de turismo e de passagens, laboratórios clínicos, etc...;

j) "C4" - Comércio Especial; assim denominada as edificações ou parte das mesmas destinadas a abrigar atividades específicas, cuja localização deve ser estudada isoladamente, tais como; comércio de atacadistas, depósitos de gaz engarrafado, feiras-livres, depósitos em geral, etc...;

k) "E1" - Equipamento de vizinhança; assim denominada as edificações destinadas a abrigar, escolas maternas, parques e outras áreas para crianças, escolas primárias, locais de culto e qualquer outro uso cuja presença em áreas residenciais não seja prejudicial ao sossego público;

l) "E2" - Equipamento de Centro Secundário; assim denominadas as edificações destinadas a abrigar atividades tais como: posto policial ou delegacias, pronto-socorro, clínica, escolas secundárias, etc....;

m) "E3" - Equipamento de Centro Principal; assim denominadas as edificações destinadas as atividades que demandam localização em / centros de polarização, tais como: correio, cartórios, coletorias, agências de INPS, etc...;

n) "E4" - Equipamento de Localização Especial; assim denominadas as edificações destinadas a uso específico, cuja localização deve ser estudada isoladamente, tais como: estações rodoviárias, cemitérios, quartéis, sanatórios, universidades, asilos, etc...;

o) "P1" - Estádios; assim denominadas as edificações / destinadas a reuniões, e uso público, cuja localização deve ser estudada isoladamente face ao problema de público numeroso que gera;

p) "P2" - Igrejas; assim denominadas as edificações destinadas a cultos religiosos sociais, cuja localização deve ser efetuada isoladamente;

—continua—



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 5 da Lei nº 551 de 06.10.75.—

q) "P3" - Locais de Diversões; tais como: ginásios esportivos, clubes, cinemas e teatros, parques de diversões e circos, assim denominadas as edificações para uso específico e cuja localização deva ser estudada isoladamente face aos problemas de público numeroso que gera, ou em virtude do seu caráter de transitoriedade;

r) "I1" - Indústria pesada, perigosa ou nociva; assim denominadas as edificações onde funcionam indústrias que pelas suas proporções ou atividades possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, gases, poeiras e exalações que venham a incomodar ou por em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas;

s) "I2" - Indústria Incômoda; assim denominadas as edificações onde funciona indústrias que apenas durante o seu período de funcionamento produzem ruídos, trepidações, gases, poeiras e exalações que venham a incomodar os vizinhos em suas tarefas cotidianas, quer em seu repouso, quer em sua propriedade e bens;

t) "I3" - Indústria Leve; assim denominadas as edificações onde funcionam indústrias não incluídas nas duas classes anteriores e cuja área coberta não ultrapasse a 1.500,00 m², e que possam funcionar sem produzir ruídos, trepidação, odor, poeira, resíduos e na qual exista predominância de emprego de mão-de-obra especializada;

u) "I4" - Pequena Indústria ou Oficina; assim denominadas as edificações onde funcionam indústrias ou oficinas cuja área coberta não ultrapasse 300,00 m²., e preencham as demais condições estabelecidas para as indústrias leves quanto á ruídos, poeiras, trepidações, odor, resíduos e mão-de-obra.

PAR.ÚNICO) - As edificações serão representadas nesta lei e na planta mencionada no art. 2º (parágrafo único) pelos símbolos constituídos de letra e número usados neste artigo.

CAPÍTULO III

USO DAS ZONAS

ART. 6º) - Para a aplicação deste capítulo fica definido como a frente principal do lote, a distância entre os pontos de encontro dos



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. 6 da Lei nº 551 de 06.10.1975:—

prolongamentos das laterais do lote com o alinhamento da via pública principal.

ART. 7º Na zona residencial nenhuma edificação poderá ser construída, reconstruída, aumentada, reformada ou utilizada, senão para os usos denominados R1, R2, R3, R4, E1, E2 e C1. *N.5*

altera
1080 § 1º) As edificações principais não poderão ocupar área superior a 50% da área do lote e as dependências não poderão ocupar área superior a 10% da área do lote.

§ 2º) Cada lote não poderá conter mais que uma habitação, salvo aquelas constantes na letra "C" do capítulo II, denominados R3.

§ 3º) As edificações principais inclusive as dependências deverão observar os seguintes afastamentos ou recuos mínimos:

a) nos lotes intermediários 4,00 m. do alinhamento da via pública;

b) nos lotes de esquinas, até 12,50 m. de frente; 4,00 m. do alinhamento da via pública principal e 2,00 m. do alinhamento da via secundária, sendo que em qualquer ponto da curva que concorda os alinhamentos das vias públicas o menor recuo permitido será de 2,00 m.;

c) nos lotes irregulares e nos lotes com duas frentes ou mais, 4,00 m. do alinhamento de todas as vias públicas, sendo que em qualquer ponto das curvas que concordam os alinhamentos das vias públicas, o menor recuo permitido será de 2,00 m.

§ 4º) A vedação dos lotes no alinhamento da via pública é obrigatória, podendo ser de gradil de ferro ou de madeira, sebe viva e embalsamento de alvenaria com a altura mínima de 0,50 m. ou muro de alvenaria com altura máxima de 1,20 m.; as demais divisas do lote serão obrigatoriamente fechadas com muros de altura mínima de 1,50 m. e máxima de 2,20m..

§ 5º) As edificações não residenciais permitidas nestas zonas obedecerão os recuos constantes no § 3º deste artigo.

ART. 8º Na zona de expansão urbana residencial nenhum loteamento poderá ser aprovado senão para os usos constantes do art. 7º deste capítulo, podendo ser limitados a critério da Prefeitura.

—continua—



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. 7 da Lei nº 551 de 06.10.75.—

PAR. ÚNICO — As edificações obedecerão o disposto no art. 7º deste capítulo.

ART. 9º — Na zona mista, nenhuma edificação poderá ser / construída, reconstruída, reformada ou utilizada senão para os usos denominados R1, R2, R3, R4, C1, C2, C3, E1, E2, I3 e I4. *25*

§ 1º — As edificações obedecerão os parágrafos 2º, 3º e 4º do art. 7º deste capítulo.

10/80 § 2º — As edificações principais denominadas R1, R2, R3, R4 e E1, não poderão ocupar área superior a 50% da área do lote e as dependências não poderão ocupar áreas superior a 10% da área do lote; as demais não poderão ocupar área superior a 70% da área do lote e as dependências não poderão ocupar área superior a 10% da área do lote. A área total de construção, somados todos os pisos não poderá ser superior a duas vezes a área do lote.

ART. 10 — Na zona de expansão urbana mista nenhum loteamento poderá ser aprovado senão para os usos constantes no art. 9º deste capítulo, mas poderão ser limitados a critério da Prefeitura.

PAR. ÚNICO — As edificações obedecerão o disposto no art. 9º deste capítulo.

ART. 11 — Na zona comercial nenhuma edificação poderá / ser construída, reconstruída, reformada ou utilizada senão para os usos denominados R1, R2, R3, R4, R5, R6, C1, C2, C3, C4, E1, E2 e E3.

§ 1º — As edificações principais denominadas R1, R2, R3, R4 e E1, permitidos nesta zona obedecerão os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 7º deste capítulo; as demais não poderão ocupar áreas superior a 70% da área do lote e as dependências não poderão ocupar área superior a 10% da área do lote. A área total da construção somadas todos os pisos não poderá ser superior a seis vezes a área do lote.

§ 2º — As edificações denominadas R5, R6, C1, C2, C3, C4, E2, E3, poderão ser construídas no alinhamento das vias públicas.

ART. 12 — Na zona de expansão comercial nenhuma edificação poderá ser construída, reconstruída, reformada ou utilizada senão para



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 8 da Lei nº 551 de 06.10.75.—

os usos denominados R1, R2, R3, R4, R5, R6, C1, C2, C3, C4, E1, E2 e E3.

§ 1º) Qualquer tipo de edificação permitida nesta zona, obedecerá os recuos mínimos constantes no § 3º do art. 7º deste capítulo.

§ 2º) As edificações denominadas R1, R2, R3, R4 e E1, permitidos nesta zona, obedecerão aos §§ 1º, 2º e 4º do art. 7º desta lei; os demais não poderão ocupar área superior a 70% da área do lote, e, as dependências não poderão ocupar a 10% da área do lote. A área total da construção, somados todos os pisos não poderá ser superior a seis vezes a área do lote.

ART. 13) Nas faixas especiais (vias expressas) em zona / residencial ou mista, nenhuma edificação poderá ser construída, reconstruída, reformada ou utilizada senão para os usos constantes e denominados R1, R2, R3, R4, (C1), C2, E1 e E2.

§ 1º) As edificações obedecerão os recuos constantes no § 3º do art. 7º desta lei, alterando apenas os recuos de frente que no caso de 4,00 m. será de 6,00 m., dos alinhamentos da via principal.

§ 2º) As edificações denominadas R1, R2, R3 e R4, / obedecerão os §§ 1º, 2º e 4º do art. 7º deste capítulo; as demais, não poderão ocupar área superior a 70% da área do lote e as dependências não poderão ocupar área superior a 10% da área do lote; a área total da construção somados todos os pisos não poderá ser superior a duas vezes a área do lote.

ART. 14) Nos distritos industriais serão permitidos somente os usos denominados por I1, I2, I3 e I4.

6,00 § 1º) As edificações obedecerão um recuo mínimo de / 10,00 m. dos alinhamentos de todas as vias públicas municipais, e o recuo estabelecido pelo D.E.R. nas vias estaduais.

80 § 2º) As edificações não poderão ocupar área superior a 60% da área do terreno e os 40% restantes serão tratados e considerados como área verde e não poderá conter qualquer tipo de edificação.

§ 3º) Para que seja aprovado qualquer tipo de edificação nas áreas confrontantes com o Ribeirão dos Lopes (o mesmo que abastece / de água a cidade), os proprietários ou representantes legais, deverão doar pura



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 9 da Lei nº 551 de 06.10.73.—

e simplesmente, sem ônus algum à Prefeitura, uma faixa de terreno de 23,00 m. de largura, que será destinada a execução de uma Avenida Marginal ao longo de sua confrontação e de ambos os lados.

§ 4º) As edificações nestas áreas deverão obedecer um recuo de 50,00 m. do alinhamento da citada Av. Marginal, e esta área de recuo deverá ser tratada, arborizada e considerada como área verde.

§ 5º) No leito do Ribeirão dos Lopes, não poderá ser lançado qualquer tipo de resíduos líquidos ou sólidos.

§ 6º) Nos loteamentos localizados nos distritos industriais, aprovados anteriormente a data desta lei, as edificações obedecerão o disposto no art. 9º deste capítulo.

alteração 1289
ART. 15) Na Zona Turística ou de recreação, nenhuma edificação poderá ser construída, reconstruída, reformada ou utilizada senão para os fins denominados R1, R2, ~~R3~~, R4, R5, R6, C1, C2.

§ 1º) O recuo das edificações nos loteamentos de chácaras, sítios de recreio ou semelhantes será de 8,00 m. do alinhamento das vias, e nos demais loteamentos obedecerão o § 3º do art. 7º desta Lei.

§ 2º) As edificações obedecerão os parágrafos 1º, 2º e 4º do art. 7º desta lei.

ART. 16) Na área do estado, os projetos depois de previamente aprovados pelo Estado, serão aprovados pela Prefeitura para qualquer tipo de edificação.

ART. 17) Nas áreas verdes nenhuma edificação poderá ser construída senão para o uso recreativo.

PAR. ÚNICO) Nestas áreas não será permitida construção/particulares, salvo aquelas de lona ou similar, utilizadas para venda de revistas ou frutas, desde que por tempo e local determinado pela Prefeitura.

ART. 18) A localização das edificações denominadas E4, C4, P1, P2 e P3, serão permitidas em caráter especial, em qualquer zona, se forem previamente aprovadas pela Prefeitura, quanto ao local e projeto.

ART. 19) As edificações existentes, localizadas em zona não permitida só poderão ser aumentadas se for para o mesmo uso e ser de pro-



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

— Fls. nº 10 da Lei nº 551 de 06.10.75. —

propriedade do interessado, comprovado por escritura pública, registrada anterior a data da aprovação desta lei.

ART. 20 — Esta lei entrara em vigor na data de sua publicação.

ART. 21 — Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Nova Odessa, 06 de Outubro de 1.975.


SIMÃO WELSH
Prefeito Municipal

Afixada no quadro de avisos desta Prefeitura e arquivada no Cartório de Registro Civil de Nova Odessa, na mesma / data.

