



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

= Lei nº 731, em 21 de outubro de 1.969. =

"Dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação das Normas para os Loteamentos e o sistema de Zoneamento".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 20, da Lei Estadual nº 9342/67 (Lei Orgânica dos Municípios),

= P R O M U L A =

## TÍTULO I

### Plano Diretor

ARTIGO 1º - Fica aprovado o Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos, de acordo com a planta que acompanha a presente lei e que, assinada pelo Presidente da Câmara Municipal e pelo Prefeito, passa a fazer parte integrante desta lei.

ARTIGO 2º - O Plano Diretor servirá de diretriz para todos os serviços e programas de obras públicas relacionados com o desenvolvimento e a ordenação territorial da cidade, consubstanciados nos respectivos Orçamento-Programa e Plano de Ação do Executivo.

ARTIGO 3º - As modificações de traçado, necessárias ao aprimoramento do Plano Diretor, decorrentes do estudo de detalhe para execução e que não alterem a sua estruturação geral, poderão ser introduzidas mediante decreto do Executivo.

ARTIGO 4º - As áreas necessárias à execução do sistema viário e do sistema de recreio, serão declaradas de utilidade pública e desapropriadas de acordo com a legislação vigente.

§ ÚNICO - O Prefeito proporá, anualmente, a votação de verbas específicas para atender ao programa de desapropriações.

ARTIGO 5º - Para o fim de aplicação do Plano Diretor, fica o Município de Ferraz de Vasconcelos dividido em duas zonas de usos e características exclusivas, a saber:

I - Zona urbana: a definida por lei e que compreende as áreas de edificação contínua e partes adjacentes que possuam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de águas; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública; e escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros de imóvel considerado.

II - Zona rural - a área do Município, excluídas as das zonas urbanas.

## TÍTULO II

Normas para os loteamentos

### Capítulo I

Do processo de aprovação

zonas urbanas  
(seis)  
carros.

= 1111 =  
= 1111 =



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

## Continuação:-

**ARTIGO 69** - O interessado deverá requerer à Prefeitura traçado de diretrizes do terreno que desejar lotear ou arruar, com planta em duas vias, assinada por profissional legalmente habilitado, na escala de 1:2.000, com curvas de nível de metro em metro, cando com exatidão os limites do terreno em relação aos terrenos vizinhos e sua situação em relação às vias públicas existentes, e ao lote de propriedade do imóvel.

**ARTIGO 70** - A Prefeitura traçará na planta apresentada pelo interessado as diretrizes para as vias principais de circulação e os espaços livres para recreação e áreas destinadas a usos institucionais, e a essas diretrizes deverão sujeitar-se os organizadores do projeto de loteamento.

**§ ÚNICO** - Ao estabelecer as diretrizes, a Prefeitura dará ainda certa liberdade de projeto ao interessado, no que não prejudicar a estrutura e concepção geral da cidade, estabelecido no plano Diretor.

**ARTIGO 80** - Satisfeitas as exigências dos arts. 6º e 7º e aprovado o projeto definitivo pelas autoridades militares, sanitárias e do I.D.R.A. ou I.N.D.A., o interessado apresentará o mesmo projeto à Prefeitura, e, se aprovado por esta, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - executar, à própria custa, nos prazos fixados no mesmo termo de acordo, pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e a colocação de guias-sarjetas;

II - pagar o custo das obras e serviços mencionados no item anterior, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição de débito na dívida ativa para cobrança executiva.

**§ ÚNICO** - Todas as obras relacionadas no item I deste artigo, e outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas livres e nas vias públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio municipal, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e aprovadas após vistoria regulamentar da Prefeitura.

## CAPÍTULO II

### Das vias de Comunicação

**ARTIGO 90** - Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do Município, a abertura de vias de comunicação sem prévia licença da Prefeitura.

**ARTIGO 10** - As vias de comunicação deverão ajustar-se às condições topográficas do terreno, uso e densidade de população das áreas usuárias, não podendo ter largura inferior a 10 (dez) metros, nem leito carroçável inferior a 6 (seis) metros.

**ARTIGO 11** - As declividades das vias de comunicação, na zona urbana e de expansão urbana, serão as seguintes: máxima de 6% (seis por cento) nas vias principais e 10% (dez por cento) nas vias secundárias; mínimas de 0,4% (quatro décimos por cento) em todos os casos.



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Continuação:-

**ARTIGO 12** - Ao longo dos cursos de água, serão reservadas áreas para o traçado de avenida marginal, cuja largura não será inferior a 28 (vinte e oito) metros, sendo 14 (quatorze) metros de cada lado das margens, excluída largura média de canal natural ou retificado.

**ARTIGO 13** - As vias de comunicação na zona rural deverão ter a largura mínima de 10 (dez) metros e as construções deverão manter um afastamento mínimo de 10 (dez) metros das margens das mesmas vias.

## CAPÍTULO III

### Dos Lotes

**ARTIGO 14** - A área mínima dos lotes na zona urbana e de expansão urbana será de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 10 (dez) metros.

**§ ÚNICO** - Nos lotes de esquina, a frente mínima será de 12 (doze) metros.

## CAPÍTULO IV

### Das quadras

**ARTIGO 15** - O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 450 metros (quatrocentos e cinquenta metros).

**ARTIGO 16** - A largura máxima das quadras não poderá ser superior a 80 (oitenta) metros, de modo a comportar dois lotes de tagtadas opostas.

**ARTIGO 17** - As quadras de mais de 200 (duzentos) metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres espaçadas de 150 (cento e cinquenta) metros, no máximo, e com a largura mínima de 3 (tres) metros).

**§ ÚNICO** - Nas passagens para pedestres, as construções deverão obedecer um recuo mínimo de quatro metros do alinhamento.

**ARTIGO 18** - Serão admitidas super-quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 300 (trezentos) metros e comprimento máximo de 600 (seiscentos) metros.

## CAPÍTULO V

### DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

**ARTIGO 19** - A localização das áreas de recreação será determinada segundo as diretrizes fornecidas pela Prefeitura e deverão corresponder a proporção de 30 (trinta) metros quadrados por lote, em loteamento para fins residenciais, não podendo em nenhum caso ser inferior a 10% (dez por cento) da área total a ser loteada.

## CAPÍTULO VI

### Das áreas para usos institucionais



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Continuação:-

**ARTIGO 20** - A localização das áreas para usos institucionais, será determinada pela Prefeitura e essas áreas deverão corresponder as necessidades básicas do loteamento, tais como escola primária, parque infantil ou outras, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) do total da área a ser loteada.

**§ ÚNICO** - No caso das áreas necessárias para usos institucionais serem superiores a 5% (cinco por cento) do total da área a ser loteada, a Prefeitura desapropriará a área excedente na forma da legislação em vigor.

## TÍTULO III

### Sistema de Zoneamento

#### Capítulo I

#### Classificação das Construções

**ARTIGO 21** - As construções serão classificadas de acordo com a previsão de sua utilização a denominadas, para efeito da aplicação do sistema de zoneamento, da seguinte forma:

1) **Residenciais:** assim denominadas as construções destinadas à habitação de uma pessoa ou família, a saber:

a) **R-1 - habitação isolada:** quando a cada lote corresponder uma única única habitação;

b) **R-2 - habitação geminada:** quando a cada lote corresponder a duas habitações, com a frente para a via pública, cada uma afastada de uma das divisas laterais do lote de no mínimo 1,60m (um metro e sessenta centímetros);

c) **R-3 - habitação tipo apartamento:** quando a habitação constituir parte de um edifício e a ela corresponder uma fração ideal do lote, de acordo com a legislação sobre condomínios;

d) **R-4 - conjunto residencial:** agrupamento de qualquer número de habitações, disposto em cada uma de fração real do lote e de fração ideal para uso comum de todos os habitantes do conjunto;

e) **R-5 - habitação popular:** aquela que goza de benefícios e isenções, sem prejuízo das disposições desta lei.

2) **Comerciais:** assim denominadas as construções ou partes das mesmas, destinadas a função comércio e prestação de serviços, a saber:

a) **C-1 - comércio de mercadorias;**

b) **C-2 - escritórios, consultórios e estúdios;**

c) **C-3 - barbeiros, institutos de beleza e similares;**

d) **C-4 - hotéis, restaurantes, bares e similares;**

e) **C-5 - cinemas, teatros, auditórios e similares;**



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

## Continuação:-

- f) C-6 - pequenas oficinas de artes e ofícios, tais como: curives, alfaiates, costureiros, fotógrafos e etc.;
- g) C-7 - pequenas oficinas de prestação de serviços tais como: funileiro, encanador, electricista, carpinteiro e similares;
- h) C-8 - garagens, e postos de serviços de automóveis;
- i) C-9 - depósitos e agências de despachos de mercadorias;
- j) C-10 - comércio de mercadorias por atacado.

3) **Industriais:** assim denominadas as construções destinadas a fins industriais, a saber:

a) I-1 - pequenas e médias indústrias: as que necessitam de trabalho especializado e desde que não empreguem mais de 15 (quinze) operários e cuja força motriz total instalada não seja superior a (vinte) HP, tais como indústrias de artefatos de couro de uso pessoal, vestuário, calçados e artefatos de tecidos, instrumentos e utensílios elétricos ou eletrônicos; fabricação de bebidas leves e cosméticos, doces, laticínios e produtos similares; impressoras, tipografias, fabricas de brinquedos e estabelecimentos similares;

b) I-2 - grandes industriais: as que por suas proporções não se enquadrem no item anterior.

4) **Especiais:** assim denominadas as construções que não se enquadrem nos itens anteriores, tais como: escolas, igrejas, asilos, hospitais e clubes ou outras similares.

## CAPÍTULO II

### Normas para a Setorização e Zoneamento

**ARTIGO 22** - Para efeito da aplicação das normas de setorização e zoneamento, fica a área urbana de Ferraz de Vasconcelos dividida em 17 (dezesete) setores delimitados por vias principais e constituindo 4 (quatro) zonas de usos específicos denominadas: zona comercial, zona residencial, zona industrial e zona de uso agrícola.

**ARTIGO 21** - Cada setor será dotado de uma escola primária, um parque infantil e um centro comercial, cujos raios de influência, respectivamente, serão de 400 (quatrocentos) metros.

**ARTIGO 23** - A zona comercial terá as seguintes características exclusivas de utilização;

a) índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) índice de utilização igual a 6 (seis) vezes a área do lote, excluídas as áreas de construção destinadas a garagens;

c) altura máxima dos edifícios não superior a uma vez e meia a largura da rua, podendo somar-se a esta, para efeito de aplicação do disposto neste item, a largura da faixa de recuo de alinhamento;

d) recuos laterais obrigatórios, de 3 (três) metros, das divisões de lote, a partir do terceiro pavimento;



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

## Continuação:-

e) áreas de estacionamento obrigatórias para edifícios com mais de 200 (duzentos) metros quadrados de construção, a razão de uma vaga para veículo para cada 200 (duzentos) metros quadrados de construção.

**ARTIGO 24** - As zonas residenciais terão as seguintes características exclusivas de utilização;

a) índice de ocupação de 1/3 (um terço) da área do lote;  
b) índice de utilização de 2 (duas) vezes a área do lote para as residências tipo R-1, R-2 e R-5 e de 6 (seis) vezes a área do lote para as residências ou habitações tipo R-3 e R-4;

c) altura máxima de dois pavimentos para habitações tipo R-1, R-2 e R-5 e de quatro pavimentos para as habitações do tipo R-3 e R-4;

d) recuos obrigatórios de 6 (seis) metros do alinhamento da via pública, excluindo-se desta exigência os abrigos para automóveis abertos e com cobertura plana sobre colunas;

e) recuos das divisas laterais do lote de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) em pelo menos uma das divisas para as habitações do tipo R-1, R-2 e R-5 e de 3 (três) metros em todas as divisas para as habitações do tipo R-3 e R-4.

§ 1º - Serão permitidas construções para uso comercial nos lotes de esquina das zonas residenciais, obedecidas as seguintes restrições:

a) índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) índice de utilização de duas vezes a área do lote;

c) altura máxima de dois pavimentos;

d) recuo do alinhamento da via pública de 4 (quatro) metros, com ausência de muro de fecho.

e) muros de fecho nas divisas laterais do lote, a partir do alinhamento da via pública, com a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 2º - Serão permitidas as construções para pequenas e médias indústrias nas zonas residenciais, obedecidas as seguintes restrições:

a) área mínima do lote de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

b) índice de utilização de 2 (duas) vezes a área do lote;

c) índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;

d) recuos obrigatórios de 6 (seis) metros do alinhamento da via pública e de 3 (três) metros das demais divisas do lote;

e) obrigatoriedade de área para estacionamento de veículos para carga e descarga de caminhões;

f) obrigatoriedade de medidas e precauções que afastem o perigo à saúde ou incômodos à vizinhança.

**ARTIGO 25** - As zonas industriais são reservadas à instalação de grandes indústrias e terão as seguintes características exclusivas de utilização:



# Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

## Continuação:-

- a) área mínima dos lotes de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- b) índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- c) índice de utilização de 2 (duas) vezes a área do lote;
- d) recuos obrigatórios de 10 (dez) metros do alinhamento da via pública e de 3 (três) metros das demais divisas do lote;
- e) obrigatoriedade de área para estacionamento de veículos para carga e descarga de caminhões e em proporção não inferior a 10% (dez por cento) da área do lote;
- f) obrigatoriedade de medidas e precauções que afastem o perigo à saúde ou incômodos à vizinhança.

ARTIGO 26 - As zonas de uso agrícola são as destinadas aos sítios de recreio ou de produção, de acordo com a legislação específica do I.B.R.A. e terão as seguintes características:

- a) a área mínima dos lotes será de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- b) serão considerados " imóveis rurais " os lotes que se enquadrem na legislação do I.B.R.A..

§ ÚNICO - Não serão permitidos a abertura de vias públicas e os desmembramentos de lotes sem que os mesmos obedçam as normas de loteamento desta Lei.

ARTIGO 27 - A Prefeitura poderá declarar, mediante decreto, sub-zonas onde as restrições sejam maiores das que as estabelecidas nesta lei.

ARTIGO 28 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS, em 21 de outubro de 1.969.=

*Hugo Mazzuca*

HUGO MAZZUCA  
=Prefeito Municipal=

Arquivada na Divisão do Expediente e publicada na Portaria Municipal na mesma data.

*Célia Augusta de Araújo*

CÉLIA AUGUSTA DE ARAÚJO  
=Chefe de Divisão do Expediente=