



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

LEI Nº 1057 DE 08 DE AGOSTO DE 1978
=====

"Dá nova redação aos artigos 21, 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei nº 731 de 21 de outubro de 1969 , que dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação e Normas para os Loteamentos e o Sistema de Zoneamento".

MUNIR ABRAHÃO, Presidente da Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos, Comarca de Poá, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele / nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 do Decreto Lei Complementar nº 9 de 31/12/69, promulga a seguinte Lei,

A CÂMARA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS,

D E C R E T A

Artigo 1º - Passa a ter a seguinte redação o artigo 21 da Lei nº / 731 de 21/10/69:

"Artigo 21 - As construções serão classificadas de acordo com a previsão de sua utilização e 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 habita-
ção;
- b) R-2 habitação geminada: quando a cada lote corresponder a duas habita-
ções, com a frente para a via pública, sendo que cada uma das habitações
deverá estar afastada de uma das divisas laterais do lote de 1,60 (hum /
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 ,
dispondo cada uma de fração real do lote e da fração ideal para uso com-
mum de todos os habitantes do conjunto;
- e) R-5 habitação popular: aquela que goza de benefícios e isenções sem pre
juízo das disposições desta Lei.

2 - Comerciais: assim denominadas as construções ou parte das mesmas, destina-
das a função de comércio e prestação de serviços, a saber:

Confere com o original
DIRETOR MUNICIPAL



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

FL.2

- a) C-1 comércio de mercadorias;
 - b) C-2 escritórios, consultórios e estúdios;
 - c) C-3 barbeiros, institutos de deleza e similares;
 - d) C-4 hotéis, restaurantes, bares e similares;
 - e) C-5 cinemas, teatros, auditórios e similares;
 - f) C-6 pequenas oficinas de artes e ofícios, tais como ourives, alfaiates, costureiros, fotógrafos e etc...
 - g) C-7 pequenas oficinas de prestação de serviços tais como: funileiro, encanador, eletricista, carpinteiro e similares;
 - h) C-8 garagens e postos de serviços de automóveis;
 - i) C-9 depósitos, 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 indústrias: as que necessitem de trabalho especializado e / desde que não empreguem mais de 15 (quinze) operários e cuja força motriz total instalada não seja superior a 20 (vinte) HP, tais como indústrias de artefatos de couro de uso pessoal, vestuário, calçados e artefatos de tecidos; instrumentos e utensílios eletricos ou eletrônicos; fabricação de bebidas leves e cosméticos, laticínios e produtos similares; impressoras, tipografias, fabrica de brinquedos e estabelecimentos similares;
 - b) I-2 médias indústrias: as que necessitem de trabalho especializado ou / não, desde que empreguem mais de 15 (quinze) operários e não ultrapasse/ 250 (duzentos e cinquenta) operários e cuja força motriz instalada não ultrapasse 150 (cento e cinquenta) HP;
 - c) I-3 grandes indústrias: as que por suas proporções não se enquadrem no / ítem anterior.
- 4 - Especiais: assim denominadas as construções que não se enquadrem nos ítems anteriores, tais como: escolas, asilos, igrejas, hospitais, clubes ou outras similares".

Artigo 2º - Passa a ter a seguinte redação o artigo 22 da Lei nº 731 de 21/10/69:

"Artigo 22 - Para efeito da aplicação das normas de setorização e zoneamento, fica a área urbana de Ferraz de Vasconcelos dividida em 18 (dezoito) setores delimitados por vias principais e constituído de 5 (cinco) zonas de uso específico: denominadas Z-1 Zona Residencial, Z-2 Zona Residencial Especial Z-3 Zona Mista, Z-4 Zona Comercial e Z-5 Zona Industrial.

Confere com o original



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

FL. 3

Parágrafo Único - Cada setor será dotado de uma escola de primeiro / grau e de um parque infantil, distante aproximadamente de 500 (quinhentos) metros do centro do setor.

Artigo 3º - Passa a ter a seguinte redação o artigo 23 da Lei nº 731 de 21/10/69:

"Artigo 23 - As Zonas Residenciais Z-1 terão as seguintes características exclusivas de utilização:

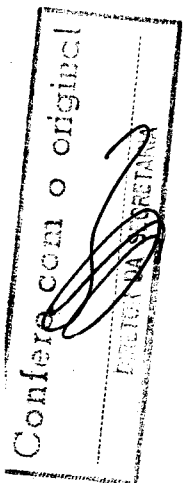
- Índice de ocupação de 50% (cincoenta por cento) da área do lote;
- Índice de utilização de 2 (duas) vezes a área do lote para as residências tipo R-1, R-2, R-5 e de 6 (seis) vezes a área do lote para as residências ou habitações do tipo R-3 e R-4;
- altura máxima de dois pavimentos para habitações tipo R-1, R-2 e R-5 e de 3 (três) e de 4 (quatro) pavimentos para as habitações do tipo R-3 e R-4;
- recoo obrigatório de 4 (quatro) metros do alinhamento da via pública, excluindo-se desta exigência os abrigos para automóveis abertos e com cobertura plana sobre colunas;
- recoos das divisas laterais do lote de 1,60 m (hum metro e sessenta centímetros) em pelo menos numa das divisas para as habitações R-1, R-2 e R-5 e de 3 m (três metros) em todas as divisas para habitações do tipo R-3 e R-4.

Parágrafo 1º - Serão permitidas construções para uso comercial nos / lotes de esquina das Zonas Residenciais, obedecidas as seguintes restrições:

- Índice de ocupação de 90% (noventa por cento) da área do lote;
- Índice de utilização de duas vezes a área do lote;
- altura máxima de dois pavimentos;
- sem recoo do alinhamento da via pública;
- muro de fecho nas divisas laterais do lote, a partir do alinhamento da / via pública, com a altura máxima de 1,80 m (hum metro e oitenta centímetros).

Parágrafo 2º - Serão permitidas construções para pequenas indústrias na Zona Residencial, obedecidas as seguintes restrições:

- área mínima do lote de 1.000 m² (hum mil metros quadrados);
- Índice de utilização de 1 (uma) vez a área do lote;
- Índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- recoos obrigatórios de 6 (seis) metros do alinhamento da via pública, e de 3 (três) metros nas demais divisas do lote;
- obrigatoriedade de área de estacionamento de veículos para carga e descar





Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

FL.4

descarga de caminhões na proporção de 20% (vinte por cento) da área construída.

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

Artigo 4º - Passa a ter a seguinte redação o artigo 24 da Lei nº 731 de 21/10/69:

"Artigo 24 - Zona Residencial Especial Z-2 tendo as seguintes características exclusivas de utilização:

- a) Índice de ocupação de 50% (cincoenta por cento) da área do lote;
- b) Índice de utilização de duas vezes a área do lote, sendo que só serão / permitidas construções de residências tipo R-1;
- c) altura máxima de dois pavimentos;
- d) recuo obrigatório de 4 (quatro) 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 1,60 m (hum metro e sessenta centímetros) em pelo menos uma das divisas.

Parágrafo 1º - Serão permitidas construções para uso comercial nos / lotes de esquina da Zona Residencial Especial Z-2, 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) recuo do alinhamento da via pública de 4 m (quatro metros) com ausência/ de muro de fecho;
- d) altura máxima de dois pavimentos;
- e) muro de fecho nas divisas laterais do lote, a partir do alinhamento da / via pública, com a altura máxima de 1,80 m (hum metro e oitenta centímetros).

Parágrafo 2º - Não serão permitidas a construção de qualquer tipo de indústria na Zona Residencial Especial Z-2".

Artigo 5º - Passa a ter a seguinte redação o artigo 25 da Lei nº 731 de 21/10/69:

"Artigo 25 - As Zonas Mistas Z-3 são reservadas à habitação e terão as seguintes características exclusivas de utilização:

- a) Índice de ocupação de 50% (cincoenta por cento) da área do lote;
- b) Índice de utilização de 2 (duas) vezes a área do lote para residências / do tipo R-1, R-2 e R-5 e de 6 (seis) vezes a área do lote para as residências ou habitações R-3 e R-4;

Confere com o original



Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

FL. 5

- 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) recuo obrigatório de 4 m (quatro metros) do alinhamento da via pública, excluindo-se desta exigência os abrigos para automóveis, abertos e com / cobertura plana sobre colunas;
- e) recuos obrigatórios das divisas laterais do lote de 1,60 m (hum 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 m (três metros) em todas as divisas para / as habitações do tipo R-3 e R-4.

Parágrafo 1º - Serão permitidas construções para uso comercial nos / lotes de esquina das Zonas Mistas Z-3, obedecidas as seguintes restrições:

- a) índice de ocupação de 90% (noventa por cento) da área do lote;
- b) índice de utilização de duas vezes a área do lote;
- c) altura máxima de dois pavimentos;
- d) no alinhamento da via pública.

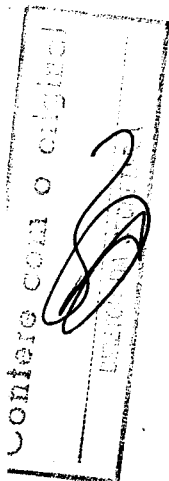
Parágrafo 2º - Serão permitidas as construções para pequenas e mē- dias indústrias nas Zonas Mistas Z-3, obedecidas as seguintes restrições:

- a) área mínima do lote de 1.000 m² (hum mil metros quadrados);
- b) índice de utilização de duas vezes a área do lote;
- c) índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- d) recuo obrigatório de 6 m (seis metros) do alinhamento da via pública e / de 3 m (três metros) nas demais divisas do lote;
- e) obrigatoriedade de área para estacionamento de veículos para carga e des- carga de caminhões a razão de 20% (vinte por cento) da área construída;
- f) obrigatoriedade de medidas de precauções que afastem o perigo à saúde ou incômodos à vizinhança".

Artigo 6º - Passa a ter a seguinte redação o artigo 26 da Lei nº 731 -de 21/10/69:

"Artigo 26 - A Zona Comercial Z-4 terá as seguintes características/ exclusivas de utilização:

- a) índice de ocupação de 90% (noventa 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 garagem;
- 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 ítem, a largura da faixa de recuo do alinhamento;
- d) recuos laterais obrigatórios de 3 m (três metros) das divisas do lote a partir do terceiro pavimento;





Câmara Municipal de Ferraz de Vasconcelos

FL. 6

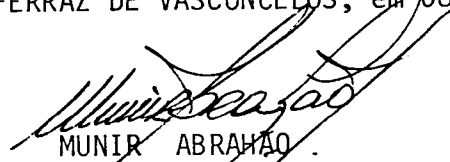
- e) áreas de estacionamento obrigatórias para edifícios com mais de 200 m² / (duzentos metros quadrados) de construção, à razão de duas vagas para / veículo, para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de construção".

Artigo 7º - As Zonas Industriais Z-5 são reservadas a instalação de grandes industrias e terão as seguintes características exclusivas de utilização:

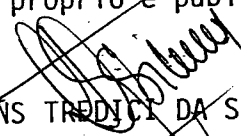
- a) área mínima dos lotes de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- b) índice de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- c) recuos obrigatórios de 10 m (dez metros) do alinhamento da via pública e de 3 m (três metros) nas demais divisas do lote;
- d) índice de utilização de duas vezes a área do lote;
- e) obrigatoriedade de área para estacionamento de veículos e carga e descarga de caminhões a razão de 10% (dez por cento) da área construída;
- f) obrigatoriedade de medidas e precauções que afastem o perigo à saúde ou incômodos à vizinhança.

Artigo 8º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, excluída a Lei nº 1049 de 22 de maio de / 1978, sendo que para o item "a" do artigo 2º da Lei nº 1049 terá as mesmas normas da Zona Residencial Z-1.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS, em 08 de agosto de 1978.


MUNIR ABRAHÃO
PRESIDENTE

Registrada no livro próprio e publicada na portaria da Câmara na mesma data.


RUBENS TREDICI DA SILVA
DIRETOR GERAL

