



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

LEI COMPLEMENTAR N.º 17/2024

"DISPÕE SOBRE CÓDIGO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO - SP E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA, Prefeito Municipal de Engenheiro Coelho,

FAÇO SABER a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município de Engenheiro Coelho em Macrozonas Urbana e Rural, Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, observadas as diretrizes de desenvolvimento, de acordo com o Título III do Plano Diretor, Lei Complementar nº 10/2022.

Art. 2º A delimitação da Área Urbana e Rural, seu Macrozoneamento e Zoneamento ficam definidos nesta Lei e nos Anexos I e II.

§ 1º O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço na Área Urbana e Rural, tendo como subsídio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

§ 2º O Zoneamento objetiva a organização territorial do Município, levando em conta as características físicas, ambientais, geomorfológicas e grau de urbanização, visando ordenar o crescimento da cidade segundo critérios urbanísticos e ambientais, definindo a forma de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO TERRITORIAL
Seção I
Da Área Rural e Urbana

Art. 3º O Município fica dividido em:

- I. **Área Urbana:** espaço territorial caracterizado por um adensamento populacional e a existência de equipamentos sociais, de forma mais concentrada, destinados às funções urbanas básicas;

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

- I. **Área Rural:** espaço territorial destinado às atividades primárias, agroindustriais, à conservação ambiental e à contenção do crescimento da cidade, evitando a implantação de atividades que induzam as formas inadequadas de ocupação urbana.

Seção II

Macrozoneamento

Art. 4º O Município de Engenheiro Coelho fica, conforme Plano Diretor, composto por duas Macrozonas - Urbana e Rural, e, Áreas Especiais de Interesse Habitacional (AEIH):

- I. Macrozona Urbana;
- II. Macrozona Rural;
- III. Áreas Especiais de Interesse Habitacional

Seção III

Zoneamento

Subseção I

Macrozona Urbana

Art. 5º A Macrozona Urbana é composta pelos polígonos territoriais das Zonas Específicas de Urbanização conforme descrição a seguir:

§ 1º Zona Central (ZC) – Espaço territorial localizado na área urbana, predominantemente residencial, com potencial uso comercial e de serviços de menor porte sendo proibido o uso industrial, com possibilidade de alto adensamento.

§ 2º Zona Residencial 1 (ZR 1) – Espaço territorial localizado na área urbana, de uso predominantemente residencial, permitido comércios e serviços de pequeno e médio porte sendo proibido a atividade industrial, com possibilidade de alto adensamento

§ 3º Zona Residencial 2 (ZR 2) – Espaço territorial localizado na área urbana, de uso predominantemente residencial, com potencial uso comercial e de serviços de pequeno e médio porte, sendo proibido o uso industrial, com possibilidade de médio adensamento.



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

§ 4º Zona Residencial 3 (ZR 3) – Espaço territorial localizado na área urbana, de uso predominantemente residencial, permitido comércios e serviços de pequeno e médio porte, sendo proibido a atividade industrial, com obrigatoriedade de baixo adensamento em loteamentos residenciais já existentes bem como os novos empreendimentos a serem implantados.

§ 5º Zona Residencial 4 (ZR 4) – Espaço territorial localizado na área urbana, de uso predominantemente residencial, permitido comércios e serviços de pequeno e médio porte sendo proibido a atividade industrial com obrigatoriedade de baixo adensamento em loteamentos residenciais já existentes bem como os novos empreendimentos a serem implantados.

§ 6º Zona Industrial 1 (ZI 1) – Espaço territorial localizado na área urbana, destinado, preferencialmente, para instalações industriais e comerciais de médio e grande porte, proibido o uso residencial.

§ 7º Zona Industrial 2 (ZI 2) – Espaço territorial localizado na área urbana, destinado, preferencialmente, para instalações industriais de pequeno a médio porte, proibido o uso residencial.

§ 8º Zona Mista (ZM 1) – Espaço territorial localizado na área urbana, permitido o uso residencial, comercial e serviços de pequeno e médio porte.

§ 9º Zona Mista (ZM 2) – Espaço territorial localizado na área urbana, permitido o uso residencial, comercial e serviços em geral (P, M e G) e industrial de pequeno e médio porte.

Art. 6º Será permitida na Zona Residencial 1 (ZR1), Zona Residencial 3 (ZR3) e Zonas Mistas (ZM1 e ZM2) a implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos de interesse social, atendendo aos parâmetros urbanísticos especiais estabelecidos nos artigos 75 e 76 do Plano Diretor e na Lei Municipal 1026/2015 e suas alterações, que regulamenta a habitação de interesse social, e Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 7º As Áreas Especiais de Interesse Habitacional (AEIH), são identificadas como: AEIH 1 - Residencial Canaã; AEIH 2 – Chácara Ponte de Tábua; AEIH 3 - Chácara Quinta da Boa Vista; AEIH 4 - Recanto Nova Esperança; AEIH 5 - Chácara Barroca Funda; AEIH 6 – Residencial Céu Azul e Estância Flamboyant.

Parágrafo Único – As áreas citadas neste Artigo 7º são áreas de REURB já identificada pelo município e está em trâmite de regularização junto ao CRI de Mogi Mirim, ou Secretaria do Estado de Habitação – Programa Cidade Legal.

Art. 8 A classificação do porte das indústrias permitidas nas respectivas zonas mistas e

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

industrial, seguiram conforme determinam os órgãos: ANVISA (Agência Nacional de Vigilância Sanitária), Política Nacional de Meio Ambiente, IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e BNDS (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social).

Art.9 O Perímetro Urbano, os limites das Macrozonas Urbana e Rural, da Zona Urbana, das Áreas Especiais de Interesse Habitacional, da Área de Proteção Ambiental – APA, das Zonas Industriais, Residenciais e Mistas encontram-se representados graficamente, no Anexo I que fazem parte desta Lei Complementar.

Parágrafo Único – Qualquer alteração do perímetro urbano deverá seguir os parâmetros definidos pela Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Subseção II
Parâmetros Urbanísticos Aplicáveis na Zona Urbana

Art. 10 A Zona Urbana constitui a parte do território municipal onde predomina a urbanização consolidada, a infraestrutura urbana e a disponibilidade de serviços públicos.

Subseção II - A
ZONA CENTRAL

Art. 11 São parâmetros aplicáveis na Zona Central (ZC):

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 2 (dois);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (setenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 15% (quinze por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- V. Testada mínima do lote = 10,00 m.

Subseção II - B
ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR1

Art. 12 São parâmetros aplicáveis na Zona Residencial 1 - ZR1:

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1 (um);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (setenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 15% (quinze por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 7,00m (sete metros).

Parágrafo Único – Será permitida na Zona Residencial 1 - ZR1 a implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos de interesse social, atendendo aos parâmetros urbanísticos especiais estabelecidos nos artigos 75 a 76 do Plano Diretor e na Lei Municipal 1026/2015 e suas alterações.

Subsecção II - C

ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2

Art. 13 São parâmetros aplicáveis na Zona Residencial 2 - ZR2:

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1 (um);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (setenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 20% (vinte por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 10,00m (dez metros).

Subsecção II - D

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR 3

Art. 14 São parâmetros aplicáveis na Zona Residencial 3 - ZR3:

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1 (um);
- II. T.O.– Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (setenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 80% (oitenta por cento);

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 20% (vinte por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 300,00 m² (trezentos metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 12,00m (doze metros).

Parágrafo Único – Será permitida na Zona Residencial 3 – ZR3 a implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos de interesse social, atendendo aos parâmetros urbanísticos especiais estabelecidos nos artigos 75 a 76 do Plano Diretor e na Lei Municipal 1026/2015 e suas alterações.

Subsecção II - E

ZONA RESIDENCIAL 4 - ZR4

Art. 15 São parâmetros aplicáveis na Zona Residencial 4 - ZR4:

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1 (um);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (sessenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 50% (cinquenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 30% (trinta por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 400,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 12,00m (doze metros).

Subsecção II - F

ZONA INDUSTRIAL 1 – ZI-1

Art. 16 São parâmetros aplicáveis na Zona Industrial 1 - ZI1:

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1,25 (um vírgula vinte e cinco);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação: 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 20% (vinte por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 20,00m (vinte metros).



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

Subsecção II - G

ZONA INDUSTRIAL 2 – ZI-2

Art. 17 São parâmetros aplicáveis na Zona Industrial 2 - ZI2:

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1,25 (um virgula vinte e cinco);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação: 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 20% (vinte por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 1.000,00 m² (mil metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 15,00m (quinze metros).

Subsecção II - H

ZONA MISTA 1 – ZM-1

Art. 18 São parâmetros aplicáveis na Zona Mista 1 – ZM1:

- I. C.A - Coeficiente de Aproveitamento = 1,25 (um virgula vinte e cinco);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (setenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 15% (quinze por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- V. Testada mínima dos lotes = 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único – Será permitida na Zona Mista 1 - ZM1 a implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos de interesse social, atendendo aos parâmetros urbanísticos especiais estabelecidos nos artigos 75 a 76 do Plano Diretor e na Lei Municipal 1026/2015 e suas alterações.

Subsecção II -I

ZONA MISTA 2 – ZM-2

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

Art. 19 São parâmetros aplicáveis na Zona Mista 2 – ZM2:

- I. C.A - Coeficiente de Aproveitamento = 1,25 (um virgula vinte e cinco);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 70% (setenta por cento);
 - b. Uso não residencial = 80% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 20% (vinte por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- V. Testada mínima dos lotes = 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único – Será permitida na Zona Mista 1 - ZM1 a implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos de interesse social, atendendo aos parâmetros urbanísticos especiais estabelecidos nos artigos 75 a 76 do Plano Diretor e na Lei Municipal 1026/2015 e suas alterações.

Subsecção II -J

ZONA RURAL

Art. 20 São parâmetros aplicáveis na Zona Rural – ZR:

- I. C.A - Coeficiente de Aproveitamento = 1,00 (um virgula vinte e cinco);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação:
 - a. Uso residencial = 65% (sessenta e cinco por cento);
 - b. Uso não residencial = 50% (sessenta e cinco por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 30% (vinte por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Secção II - H

PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS NAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HABITACIONAL

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

Art. 21 São parâmetros aplicáveis nas Áreas Especiais de Interesse Habitacional AEIH 1, AEIH 2, AEIH 3, AEIH 4, AEIH 5 e AEIH 6:

- I. C.A. - Coeficiente de Aproveitamento = 1,00 (um);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação;
 - a. Uso residencial = 50% (cinquenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 40% (trinta por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 1.000,00 m² (mil metros quadrados);
- V. Testada mínima dos lotes = 20,00 m (vinte metros).

§ 1º Nas AEIHs de que tratam neste artigo, não será permitido o desdobro dos lotes;

§ 2º Nas AEIHs de que tratam neste artigo, não será permitido a instalação e funcionamento de atividades que não sejam exclusivamente residenciais.

**Subseção III
Macrozona Rural**

Art. 22 A Macrozona Rural é composta pelos seguintes polígonos territoriais:

- I. Zona Rural;
- II. Área de Proteção Ambiental – APA.

**CAPÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

1991

**Seção I
Uso do Solo**

Art. 23 O uso e ocupação do solo têm como objetivo definir critérios para a classificação das atividades a serem permitidas no Município, levando em conta as características físicas, ambientais, geomorfológicas, grau de urbanização e a infraestrutura existente nos espaços territoriais, determinando o tipo de uso em:

- I. Residencial;
- II. Agrícola;

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

- III. Industrial;
- IV. Comercial e Serviços;
- V. Institucional;

§ 1º Para efeito desta lei, considerar-se-á uso Residencial aquele destinado exclusivamente à moradia, unifamiliar ou multifamiliar, citado no inciso I deste artigo.

§ 2º Para efeito desta lei, considerar-se-ão uso Não Residencial todos os demais, aqueles constantes nos incisos II, III, IV e V deste artigo.

Art. 24 Os diversos usos e atividades licenciadas atenderão aos requisitos de instalação, implementando as medidas mitigadoras exigidas pelo poder público competente, em função da sua potencialidade na geração de:

- I. Incômodo;
- II. Impacto à vizinhança;

Parágrafo Único – Os parâmetros que definirão o grau de incomodidade, quais as atividades sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as medidas mitigadoras e demais requisitos, serão definidos em legislação própria.

Art. 25 No interior da Área de Proteção Ambiental – APA somente será admitido o uso agrícola controlado.

Art. 26 Não será admitida na Macrozona Rural qualquer forma de parcelamento de solo para fins urbanos.

Seção II

Da Classificação das atividades

Art. 27 As atividades permitidas na área urbana e rural serão classificadas de acordo com as características do local.

§ 1º A classificação das atividades, inseridas no Anexo III, atribui a cada atividade características especiais e as toma como referência exemplificativa.

§ 2º Quando for permitida mais de uma atividade no lote estas deverão ser somadas e não

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

poderão ultrapassar os limites de áreas estabelecidos no Anexo II.

§ 3º O órgão municipal do meio ambiente e/ou o órgão municipal de saúde/vigilância sanitária competente fixará, de conformidade com sua legislação, as atividades que dependerão de licenciamento ambiental e/ou sanitário.

Seção III

Dos Limites de Ocupação

Art. 28 Limitar a ocupação do solo tem como finalidade controlar e disciplinar o adensamento do Município, além de reservar área para ventilação, insolação das edificações e permeabilidade do solo, garantindo qualidade de vida para a população.

Seção IV

Dos Índices Construtivos

Art. 29 Os limites de ocupação do solo são determinados pelos índices construtivos que consistem na aplicação simultânea do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), calculados pela área escriturada do terreno, dos recuos mínimos e altura, quando for o caso, conforme Anexo II.

Subseção I

Coeficiente de Aproveitamento - CA

Art. 30 O Coeficiente de Aproveitamento determina a área que pode ser construída em um terreno e será obtida pela multiplicação do coeficiente definido para a zona pela área escriturada do terreno.

§ 1º Não serão computados no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento as áreas construídas descobertas, canil, abrigo ou central de gás e abrigo de lixo.

§ 2º As áreas não computáveis deverão estar especificadas no quadro resumo, Anexo IV (selo da folha de aprovação de projetos) desta lei, e serão consideradas na área total da edificação.

Subseção II

Taxa de Ocupação - TO

Art. 31 A Taxa de Ocupação é a superfície edificável do terreno expressa pela relação

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

percentual entre a projeção horizontal da área construída e da área escriturada do terreno, calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{TAXA DE OCUPAÇÃO} = \frac{\text{Projeção da edificação} \times 100}{\text{Área escriturada do terreno}}$$

Parágrafo Único – Não serão computados no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento as áreas construídas descobertas, canil, abrigo ou central de gás e abrigo de lixo, desde que mantida a área permeável mínima.

Subseção III
Altura das Edificações

Art. 32 A restrição quanto ao limite de altura será seguida conforme Código Sanitário do Estado de São Paulo, Lei nº 10.083/1998 e suas atualizações.

Art. 33 A altura de qualquer edificação será medida a partir do nível do solo até o ponto de maior altura da edificação.

§ 1º Entende-se como nível do solo:

- a. O nível natural do terreno e/ou a laje do teto do subsolo;
- a. Quando houver corte, será considerado aquele modificado, exceto quando houver corte para subsolo.

§ 2º Entende-se como ponto de maior altura a cobertura da edificação cumeeira, platibanda ou laje.

Art. 34 Não serão computadas para efeito de cálculo da altura (H) da edificação a caixa d'água, antenas, casas de máquinas, de bombas, de transformadores, centrais de ar-condicionado, instalações de aquecimento de água, chaminés, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes.

Art. 35 Também não terão limite de altura:

- I. As torres para antenas de transmissão de energia e emissões eletromagnéticas, telefonia, mirantes, silos e outras construções de caráter especial, deverão seguir orientações das agências regulamentadoras federal, sendo elas ANEL, ANATEL, e estadual se caso

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



houver;

- I. A edificação para caixas d'água isoladas, podendo ser erigida nas divisas laterais e de fundos do imóvel;

Art. 36 Os muros poderão ser edificadas junto às divisas do imóvel, a partir do nível do solo, observadas a altura máxima de 3,00m (três metros).

Parágrafo Único – Os muros de contenção somente poderão ultrapassar a altura prevista no Art. 35, mediante justificativa técnica assinada por profissional competente.

Subseção IV **Recuos das Edificações**

Art. 37 Os recuos mínimos obrigatórios das construções serão medidos do alinhamento predial e das divisas do imóvel.

Art. 38 - Os imóveis localizados em ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZI-1, ZI-2, deverão respeitar o recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros).

Art. 39 - Os imóveis localizados em ZC e ZMs 1 e 2 deverão respeitar o recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros) quando a edificação for de uso residencial. Para edificações não residenciais, ou seja, se uso comercial, é obrigatório reservar vaga de estacionamento frontal ou dentro da área do imóvel.

Art. 40 - Serão considerados, para efeitos do recuo frontal, somente as testadas do terreno com as vias, parques e praças públicas e o restante da confrontação será tratado como recuo lateral.

Art. 41 - Os terrenos de esquina deverão respeitar recuo mínimo frontal de 4,00m (quatro metros) para a testada principal. A segunda testada deverá respeitar o mínimo de 1,50m (um metro e meio).

Art. 42 - O recuo dos fundos será de no mínimo 1,50m (um metro e meio), exceto se não houver aberturas, podendo assim ser construído junto à divisa.

Art. 43 - Os recuos laterais serão de no mínimo 1,50 m (um metro e meio), exceto se não houver aberturas sem considerar a espessura do muro de divisa.

Parágrafo Único – Os condomínios e loteamentos fechados poderão exigir recuos diferentes desta lei complementar, respeitando sempre o mínimo aqui estabelecido.

Rua Catarina Maria Fravetto Caetano, 369 - CEP: 13445-400, Jardim Minas Gerais, Engenheiro Coelho/SP

Fone: (19) 3857-9505 - E-mail: sic@camaraengenheirocoelho.sp.gov.br

www.camaraengenheirocoelho.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

Art. 44 Quando admitida a implantação de mais de uma edificação num mesmo terreno, as construções, entre si, deverão manter um afastamento de:

- I. O afastamento mínimo de 3,00m (três metros) quando houver abertura em ambas as edificações;
- I. O afastamento mínimo de 1,50m (um e meio), quando não houver abertura em uma das edificações;

Parágrafo Único. Edificações voltadas para o uso residencial unifamiliar que possuírem construções separadas a exemplo de edícula, garagem ou similar não será necessário manter afastamento mínimo entre elas.

CAPÍTULO IV
DAS RESTRIÇÕES AO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 45 O Zoneamento sofre restrições de uso e ocupação, bem como de alteração nos limites de ocupação, em razão de circunstâncias especiais sendo classificadas como:

- I. Área de Proteção Ambiental: espaço territorial que compreende limitações para uso e ocupação, definida pelo órgão do meio ambiente;
- I. Unidades de Conservação: espaço territorial especialmente protegido e definido pelos órgãos ambientais competentes;
- I. Área Especial de Interesse Habitacional - espaço territorial, delimitado pelo órgão municipal competente, para a promoção de regularização fundiária e produção de habitação e loteamento popular para a população de baixa renda, observada a Lei Municipal 1026/15 e suas alterações;

Parágrafo Único – As restrições serão localizadas em mapeamento e baixadas por ato do poder executivo.



ESTADO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46 Após a aprovação desta presente Lei, deverá obrigatoriamente o município no prazo máximo de 365 dias, e, proceder com a planta genérica rua por rua a fim de instruir a revisão da taxa de IPTU, que deverá ser regulamentada por lei própria.

Parágrafo Único – os núcleos objeto de regularização fundiária, incluso os já regularizados, deverão obrigatoriamente estar taxados com imposto social, regulamentado por lei própria.

Art. 47 Qualquer alteração a este Código ou aos seus anexos só poderá ser efetuada após parecer técnico prévio e favorável do órgão Municipal de Planejamento Urbano ou da Comissão Permanente de Urbanismo, que deverá encaminhá-la para audiência pública.

Art. 48 Esta Lei Municipal Complementar entrará em vigor na data de sua publicação ficando revogadas todas as demais leis e decretos que estabeleçam disposições em contrário em especial a Lei Complementar 13/2022 de forma integral, inclusive seus anexos I, II e III.

Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho, 12 de dezembro de 2024.