LEI COMPLEMENTAR Nº 360, DE 09 DE MARÇO DE 2022.

"Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul e dá outras providências."

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a **Câmara Municipal** aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Capítulo I – Da definição, do princípio e do objetivo

Art.1º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, regido por esta Lei, é o instrumento global e estratégico de orientação para a política de desenvolvimento urbano, da expansão urbana, do ordenamento territorial e do processo contínuo de planejamento do Município, embasado em levantamentos, dados, informações e projetos consubstanciados em planos técnicos apartados.

Art.2º - O Plano Diretor Sustentável tem como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Art.3º - O Plano Diretor Sustentável tem como objetivo a sustentabilidade econômica, social e ambiental do Município.

Art.4º - O Plano Diretor Sustentável tem como diretrizes gerais:

I – a gestão participativa e democrática da cidade;

II – a promoção da qualidade de vida e do ambiente, assim como da justiça social;

III - a equidade de oportunidades e de acessibilidade a equipamentos e a serviços públicos a todos os munícipes;

IV- a ordenação e o controle do uso do solo urbano adequados à realidade do Município;

V – a conservação do meio ambiente para as futuras gerações;

VI – a atratividade e a viabilidade econômica do Município, respeitando suas características e vocações econômicas em prol de seu desenvolvimento;

VII – a integração horizontal entre órgãos e Conselhos Municipais, promovendo a atuação ordenada no desenvolvimento e aplicação do Plano Diretor;

VIII – a integração e a interação entre as políticas e ações dos diferentes setores da administração municipal, estadual e federal com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Sustentável; e,

IX – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Capítulo II – Da função social da propriedade urbana

Art.5º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no Plano Diretor, de forma a atender as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e do meio ambiente, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas e culturais, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, visando, no mínimo, os seguintes objetivos:

I – aproveitamento e utilização para atividades de interesse urbano, em intensidade e em compatibilidade com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;

II – aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e propriedades vizinhas; e.

III – aproveitamento e utilização compatíveis com a conservação da memória coletiva e com a melhoria da qualidade do meio ambiente natural e social.

§ 1º - Atividades de interesse urbano são aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem estar de seus habitantes, incluindo a moradia, a produção e o comércio de bens, a prestação de serviços, a circulação, a conservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico e a preservação dos recursos necessários à vida urbana, tais como mananciais e áreas de vegetação arbórea.

§ 2º - A microbacia hidrográfica do córrego Cabeceira Comprida é reservada como manancial de captação superficial, constituindo, assim, função social da propriedade, a conservação da quantidade e da qualidade da água, sobretudo nesta microbacia.

§ 3º - Nas áreas envoltórias do aterro sanitário e estação de tratamento de esgoto, num raio de quinhentos (500) metros, chamadas de faixas de proteção sanitária, constitui função social da propriedade o não parcelamento da terra em loteamentos urbanos.

§ 4º - Todos os bens móveis e ou imóveis que compõem ou integram as Áreas de Especial Interesse, definidas no Capítulo II, do Título II desta Lei, ficam sujeitos ao tombamento, através de ato normativo ou regulamentar próprio, após análise do Conselho de Proteção dos Bens Municipais.

TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Capítulo I – Do ordenamento territorial

Art.6º - O território municipal será disposto de forma a compatibilizar o desenvolvimento social e econômico com o uso e a intensidade de ocupação do solo, a fim de não haver prejuízos para o desenvolvimento ambiental.

Art.7º - Para seu ordenamento, o Município fica constituído em Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural, demarcada no Mapa PD.01, que faz parte integrante desta lei.

Art.8º – O uso e a intensidade da ocupação do solo serão regulamentados no Capítulo III, que trata do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, de modo a:

I – respeitar o limite à capacidade de suporte do meio natural;

II – respeitar o limite à potencialidade do fornecimento da infraestrutura;

III – promover a possibilidade da contiguidade de usos diversificados, não incômodos e convenientes;

IV – evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

V – evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

VI – respeitar as características culturais e sociais da comunidade;

VII – promover a utilização adequada dos imóveis urbanos;

VIII – favorecer a mescla entre as áreas com cobertura vegetal e o ambiente construído; e.

IX – promover a localização estratégica das atividades de comércio e produção.

Art.9º - Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo constante desta lei, ficam definidas as seguintes expressões:

I - **gleba:** é a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano do solo;

II - **loteamento**: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, novos logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - **desmembramento**: é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem qualquer abertura de novas vias ou novos logradouros públicos;

IV - **desdobro:** é a subdivisão de lote em lotes com novas dimensões e características;

V - **quadra**: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação e logradouros públicos;

VI - **lote**: é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

VII - **alinhamento**: é a linha divisória existente entre um terreno de propriedade particular ou pública e um logradouro público;

VIII - **testada ou frente do lote**: é o comprimento da linha da divisa lindeira à via pública ou logradouro público;

IX - **eixo da via**: é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;

X - **profundidade do lote**: é o quociente entre a área do lote e a sua frente ou, o comprimento das divisas laterais.

XI - **passeio**: é a parte da via pública entre a guia do leito carroçável e o alinhamento.

XII - **área construída ou de construção**: é a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluindo os espaços ocupados pelas paredes;

XIII - **área máxima de construção**: é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano;

XIV - **percentual de ocupação**: é a relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno e a área deste terreno;

XV - **percentual de permeabilidade**: é a relação entre a área não pavimentada, ou com pavimento permeável, e a área deste terreno;

XVI - **coeficiente de aproveitamento**: é a relação entre a área máxima de construção e a área total de um terreno;

XVII - **recuo frontal**: é o afastamento da edificação em relação ao alinhamento com logradouro público, no caso de terrenos de esquina, ou com mais de um alinhamento com logradouro público o recuo frontal será apenas sobre o alinhamento com a via pública onde estará projetada a entrada principal da edificação, com abertura da curva conforme demonstrado no anexo 6;

XVIII - **recuo lateral**: é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;

XIX - **fundo de vale**: são os rios, riachos ou vales, com ou sem curso d'água;

XX - **usos conservacionistas**: tratam-se de usos que levam em consideração o manejo ambiental do lugar, visando a sua conservação, como por exemplo: permeabilidade do solo, vegetação, sistemas de drenagem etc.;

XXI - **usos preservacionistas**: são usos que não modificam fisicamente a área em questão, não resultando em aterros, vias, edificações e obras em geral;

XXII - **mezanino**: é o piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos e que não excede 1/3 (um terço) da área do piso que lhe dá acesso.

Capítulo II – Das Áreas de Especial Interesse

Art.10 – As Áreas de Especial Interesse, de acordo com as suas características, devem ser classificadas como:

I – **Área de Especial Interesse Ambiental**, constituindo-se naquela necessária à manutenção ou recuperação de recursos naturais e paisagísticos bem como a que apresente riscos à segurança e ao assentamento humano. Ficam as Áreas de Especial Interesse Ambiental consideradas como áreas de conservação e sujeitas a parâmetros urbanísticos e/ou de manejo de solo, indicados pelo CONDEMA, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho de Proteção dos Bens Municipais junto com a Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, de forma coerente a cada área e à legislação federal, estadual e municipal pertinentes. Qualquer tipo de intervenção nestas áreas deve possuir aprovação prévia daqueles órgãos institucionais e, dependendo do caso, deve ser exigido um "estudo de impacto de vizinhança". Sobre estas áreas incide também os instrumentos "direito de preempção", "transferência do potencial construtivo" e "operações urbanas consorciadas";

II – **Área de Especial Interesse Urbanístico**, constituindo-se naquela que demande tratamento urbanístico próprio por sua expressão ou, ainda, se for área degradada, demandando a sua reestruturação urbana. As Áreas de Especial Interesse Urbanístico são regidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano junto com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

III – **Área de Especial Interesse Histórico**, constituindo-se pelo conjunto urbano com interesse de tratamento especial, por ser ponto de referência da paisagem enquanto testemunho da história local ou regional. Qualquer modificação, seja ela reforma, ampliação ou demolição, numa Área de Especial Interesse Histórico, fica sujeita à aprovação prévia do Conselho de Proteção dos Bens Municipais junto com a Secretaria de Cultura e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Sobre estas áreas incidem os instrumentos "direito de preempção", "transferência do potencial construtivo" e "operações urbanas consorciadas";

IV – **Área de Especial Interesse Turístico**, constituindo-se naquela que, por suas características urbanísticas e paisagísticas, contribua para a formação ou consolidação do sistema turístico municipal. As áreas de Especial Interesse Turístico devem ser prioritárias em projetos e obras de melhoramentos, coordenadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho de Proteção dos Bens Municipais, junto com a Secretaria de Turismo e, para qualquer tipo de intervenção, deve haver aprovação prévia destes órgãos institucionais. Sobre estas áreas deve incidir os instrumentos: "direito de preempção", "direito de superfície" e "operações urbanas consorciadas". Caso seja necessário, devido à escala do empreendimento e/ou ao

potencial de impacto ambiental e social que possa ser ocasionado, deve ser exigido um "estudo de impacto de vizinhança". O Poder Público pode oferecer incentivos à iniciativa privada visando o desenvolvimento turístico destas áreas;

V – **Área de Especial Interesse para Utilização Pública**, constituindo-se naquela que for necessária para a instalação de equipamentos urbanos e sociais. As Áreas de Especial Interesse para Utilização Pública serão gerenciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano junto com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

VI – **Área de Especial Interesse Social**, constituindo-se na área que, por suas características, seja destinada à habitação da população de baixa renda, tal como:

a) a área ocupada por assentamentos habitacionais de população de baixa renda onde houver o interesse de regularização jurídica da posse da terra, da sua integração à estrutura urbana e da melhoria das condições de moradia; ou

b) o terreno ou gleba não edificado, subutilizado ou não utilizado, necessário à implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda.

§ 1º – Os parâmetros para a conceituação da população de baixa renda, poderão ser estabelecidos em ato administrativo regulamentar.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos e a regularização das Áreas de Especial Interesse Social serão determinados e executados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano juntamente com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos e a Secretaria de Ação Social.

Art.11 – Ficam definidas como Áreas de Especial Interesse as apresentadas nos Mapas PD.02 a PD.12, a seguir descritas:

I - Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA), Mapas PD.02 a PD.06:

a) - AEIA.1 – constituem-se nas faixas de proteção de fundo de vale, em rios e córregos, abrangendo uma largura total de 60 (sessenta) metros, sendo 30 (trinta) metros de cada margem. Essas faixas são reservadas para constituição da mata ciliar. As áreas de mata ali existentes devem ser preservadas e as demais áreas podem ser reflorestadas com espécies nativas e exóticas. Nessas faixas apenas são permitidos usos preservacionistas não sendo nelas permitidas edificações.

b) - AEIA.2 – constituem-se nas áreas de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário, envolvendo um raio de 500 (quinhentos) metros de distância desses equipamentos. Nessas áreas não é permitido parcelamento do solo em lotes inferiores a 5.000 (cinco mil) metros quadrados e os usos permitidos são de habitações isoladas e de práticas agropecuárias. Estas áreas poderão ser descaracterizadas no caso do encerramento das atividades de tratamento de esgoto e/ou aterro sanitário, desde que sejam recuperadas de acordo com a legislação pertinente, e comprovadamente não ofereceram riscos ao meio ambiente e ao ser humano, podendo por ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo constituir

novo Zoneamento indicado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano alterando-se os mapas PD.2,3,5,6,13 e 14.

c)- AEIA.3 – Constitui-se na área da microbacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida que é manancial de abastecimento de água superficial para gerações presentes e futuras. Esta área envolve a microbacia de contribuição do Córrego Cabeceira Comprida até o ponto de captação da água para abastecimento da cidade, sendo de grande importância para a manutenção da qualidade e quantidade do fornecimento de água tratável. Nesta área apenas são permitidos usos conforme o estabelecido na Seção VI, Capítulo III, Título II, desta lei. As áreas industriais já aprovadas e pertencentes a esta microbacia hidrográfica, quando da implantação de novos estabelecimentos não-residenciais, devem ser obrigatoriamente não poluitivos e, quando for o caso, estarem sujeitos à execução do estudo de impacto de vizinhança. No caso das atividades rurais nesta bacia-hidrográfica, o uso de agrotóxico ou de qualquer outro elemento químico que possa gerar poluição, do solo ou das águas, deverá obedecer a rigorosos critérios de manuseio e aplicação.

d)- AEIA.4 – são áreas estratégicas à microdrenagem urbana e ao saneamento ambiental como um todo, no interior do perímetro urbano, destinadas à formação de parques;

e)- AEIA.5 – tratam-se das áreas de propriedade particular e pública localizadas sobre a canalização dos Córregos da Mula, Mangará, São Francisco e da APAE, canalizados na área urbana, numa faixa igual a 30 (trinta) metros de cada lado da margem do córrego canalizado, seja este com calha aberta ou fechada. Estas áreas são de grande importância, uma vez que ocupações inadequadas e obras que impeçam a manutenção da canalização podem acarretar desastres ecológicos e sociais, afetando assim a segurança e a saúde dos moradores. Nestas áreas apenas poderá ser construída uma edificação térrea em cada lote, devendo para tanto apresentar parecer favorável emitido pela concessionaria responsável pelo sistema de drenagem urbana.

f)- AEIA.6 – constituem-se nas faixas de proteção da Represa da Hidrelétrica, abrangendo uma largura total de 30 (trinta) metros da cota de operação. As áreas de mata ali existentes devem ser preservadas e as demais áreas podem ser reflorestadas com espécies nativas e exóticas. Tais áreas poderão desempenhar função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, podendo ser impermeabilizadas em até 20% (vinte por cento) de sua área total. Nessas faixas apenas são permitidos usos preservacionistas, sendo nelas permitidas edificações para atividades ou empreendimentos que não são potencialmente causadores de significativa degradação do meio ambiente, desde que devidamente licenciadas pelos órgãos competentes;

g)- AEIA.7 – trata-se de área de mata nativa existente próxima à Represa da Hidrelétrica e que merece preservação. Nesta área é proibido qualquer tipo de obra e são permitidos apenas usos preservacionistas e turísticos;

h)- AEIA.8 – trata-se da área conhecida como "Mata dos Macacos", de mata nativa e onde são permitidos apenas usos preservacionistas e turísticos;

i)- AEIA.9 – são áreas de matas existentes, constatadas por foto aérea (ano de 1999) e que devem ser conservadas.

II - Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), Mapa PD.07 e PD.08:

a)- AEIU.1 – trata-se da área de entorno da atual Santa Casa. Nesta área são proibidos usos que gerem ruído e trânsito intenso;

b)- AEIU.2 - são as áreas destinadas à adaptação do sistema viário existente, através do sistema viário proposto no Título III desta Lei. Incide sobre estas áreas os instrumentos "direito de preempção" e "operações urbanas consorciadas";

c)- AEIU.3 – área em gleba no meio do tecido urbano, caracterizada pela infraestrutura existente e que permanece ociosa. Incidem sobre esta área os instrumentos "parcelamento, edificação ou utilização compulsórios", "IPTU progressivo no tempo", "desapropriação com pagamento em títulos" e "direito de superfície".

III - Áreas de Especial Interesse Histórico (AEIH), Mapa PD.09 e PD.10:

a) - AEIH.1 – antiga estação ferroviária e áreas adjacentes, limítrofes ou contíguas;

b)- AEIH.2 – atual paço municipal;

c)- AEIH.3 – conjunto paisagístico da Igreja Matriz e Praça;

d)- AEIH.4 – conjunto paisagístico da antiga entrada do cemitério, inclusive com as espécies arbóreas existentes;

e)- AEIH.5 - Centro Integrado de Cultura (CIC);

f)- Outras que vierem a ser assim consideradas, através de ato regulamentar do Chefe do Executivo, por indicação ou deliberação do Conselho de Proteção dos Bens Municipais.

IV - Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT), Mapas PD.11 e PD.12, são:

a)- AEIT.1 – o conjunto paisagístico da área de entrada da cidade pela Rodovia Euclides da Cunha e entorno imediato;

b)- AEIT.2 – o conjunto paisagístico da área da rotatória da Vila Mariana e entorno imediato;

c)- AEIT.3 – o conjunto paisagístico de entorno da antiga estação ferroviária da cidade, bem como as áreas adjacentes, as limítrofes, as contíguas, as laterais, as frontais e as remanescentes da área total, não utilizadas pela via férrea;

d)- AEIT.4 – o trecho das ruas 7, 11, 13 e 14, Avenida Navarro de Andrade e Avenida Conselheiro Antônio Prado destinada a pedestres. Estes trechos devem receber tratamento paisagístico e projeto de revitalização adequado;

e)- AEIT.5 - as vias de acesso ao Parque Ecoturístico das Águas Claras. Estas vias devem receber tratamento paisagístico adequado;

f)- AEIT.6 – via de acesso a comunidade da Estrada 15. Esta via deve receber tratamento paisagístico adequado;

g)- AEIT.7 – a antiga Estrada da Boiadeira – trecho da estrada vicinal Veríssimo Fernando (SFS-255) - e o antigo Corredor Almeida Prado (SFS-321). Estas vias devem receber tratamento paisagístico adequado;

h)- AEIT.8 – o Parque Ecoturístico das Águas Claras;

i)- AEIT.9 – a área destinada à formação de Parque Aquático;

j)- AEIT.10 – as áreas adjacentes e contíguas ao longo da Represa, destinadas à formação de praias públicas;

k)- AEIT.11 – a área do Recinto de Exposições Dr. Rodolfo Abdo;

l)- AEIT.12 – a "Cidade da Criança";

m)- Outras que vierem a ser assim consideradas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e regulamentadas por ato do Chefe do Executivo.

V - Áreas de Especial Interesse de Utilização Pública (AEIUP), Mapas PD.09 e PD.10:

a)- AEIUP.1 – são as áreas públicas consolidadas ou reservas de áreas institucionais, verdes, prescritas no ato do parcelamento do solo para loteamento, de acordo com a Lei Federal 6.766/79 com modificações promovidas pela Lei 9.785/99 e nos termos desta lei;

b)- AEIUP.2 – são as propriedades que fazem divisas com as instituições educacionais, de saúde e sociais existentes no Município, como previsão da expansão dessas instituições. Incide sobre estas áreas o instrumento "direito de preempção";

c)- AEIUP.3 – trata-se de área da cidade onde está prevista a implantação de distrito industrial destinado a industrias do tipo Leve (I.1) e Diversificadas (I.2) conforme definido no Artigo 13 da presente lei. Incidem sobre esta área os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície";

d)- AEIUP.4 – trata-se da área onde está prevista a construção de aeroporto. Incidem sobre esta área os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície";

e)- AEIUP.5 – trata-se de área onde atualmente funciona o "Projeto Renascer". Incide sobre esta área e propriedades limítrofes, os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície".

VI - Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), Mapas PD.09 e PD.10:

AEIS. – são áreas existentes no município onde a população é caracterizada por possuir baixa renda e dificuldades habitacionais definidas nos Mapas PD.09 e PD.10;

§ 1º - Nas AEIA, AEIU, AEIT e AEIH, bem como ao longo de suas vias, o uso, a ocupação e a publicidade, somente serão permitidos com expressa autorização da Prefeitura Municipal, para evitar a degradação da composição visual.

CAPÍTULO III – DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I - DO ZONEAMENTO

Art.12 - Ficam as áreas urbana e de expansão urbana do Município, subdivididas nas zonas apresentadas nos Mapas PD.13 a PD.15 e definidas a seguir.

I - **Zonas Predominantemente Residenciais** (ZPR) - constituem-se na maior parte do perímetro urbano e destinam-se, sobretudo, ao uso residencial. Estas zonas podem abranger atividades comerciais, exercidas em função da habitação, sem, no entanto, conflitar com a qualidade e o sossego necessários às atividades residenciais. São elas:

a)- ZPRAD – Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade – onde é prevista alta densidade populacional de ocupação do solo;

b)- ZPRMD – Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade - onde é prevista média densidade populacional de ocupação do solo;

c)- ZPRBD – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade – onde é prevista baixa densidade populacional, na bacia hidrográfica da Represa de Ilha Solteira, para formação de chácaras de lazer;

d)- ZPREMD – Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade – área em que o parcelador fica responsável pela execução de sistema de tratamento de esgoto, por meio de estação compacta ou sistema de afastamento com elevatória conforme diretrizes da concessionaria responsável pelo tratamento de esgoto do município. Nas margens da bacia hidrográfica da Represa de Ilha Solteira a Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade deverá distanciar-se no mínimo 100(cem) metros da cota máxima de operação do lago da usina hidrelétrica de Ilha Solteira, excetuando-se os loteamentos já consolidados anterior a esta lei, considerados para todos os efeitos como Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade, conforme demonstrado no mapa PD.15

II - **Zona Predominantemente Comercial** (ZPC) - constitui-se na zona central do município, onde atualmente o comércio já se encontra consolidado;

III – **Corredores de Comércio e Serviço** (CCS) - constituem-se em áreas adjacentes às vias estratégicas existentes, ou projetadas, onde convém se estabeleça uma maior concentração da atividade comercial. São eles:

a)- CCS.1 – Corredor de Comércio e Serviço 1 – ao longo das principais vias estruturais da cidade;

b)- CCS.2 – Corredor de Comércio e Serviço 2 – ao longo das vias primárias de distribuição do trânsito urbano;

c)- CCS.3 – ao longo do anel de contorno viário projetado;

IV - **Zona Industrial** (ZI) – trata-se das áreas destinadas à implantação de indústrias. São elas:

a)- ZIC – Zona Industrial Consolidada – nos distritos industriais existentes;

b)- ZIE.1 – Zona Industrial Especial 1 – no distrito industrial existente, porém igualmente pertencente à bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida que é manancial de abastecimento de água da cidade;

c)- ZIE.2 – Zona Industrial Especial 2 – área ao longo da antiga Estrada da Boiadeira, que, concomitantemente, é Área de Especial Interesse Turístico;

V - Zona de Expansão (ZE) – são as áreas destinadas à expansão urbana. São elas:

a)- ZERAD – Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade;

b)- ZERMD – Zona de Expansão Residencial de Média Densidade;

c)- ZEREMD - Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade;

d)- ZERBD – Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade;

e)- ZEI – Zona de Expansão Industrial;

§ 1º - A partir do momento em que uma gleba seja parcelada e receba infraestrutura urbana, ela deixará de ser zona de expansão.

§ 2º - As áreas internas do perímetro de expansão urbano proposto, constantes nos mapas PD.13 e PD.14, onde não há definição de zoneamento especifico, poderão ser definidas a qualquer momento por meio de ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano desde que apresentado um estudo técnico de zoneamento compatível com as características do local, e ainda apresentando uma solução viável para o esgotamento sanitário e proteção das bacias.

§ 3º - O proprietário de imóvel que se situe fora do perímetro de expansão urbano proposto, onde deseja realizar empreendimento urbano, poderá solicitar a ampliação do perímetro, apresentado requerimento junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhado de estudo técnico caracterizando o empreendimento futuro. Caso seja viável ao município, poderá ser efetivado nos moldes do parágrafo anterior, alterando-se os mapas PD.01, 13, 14 e 15.

SEÇÃO II - DO USO DO SOLO

Art.13 – Para os efeitos desta lei, ficam estabelecidas as categorias de uso, a seguir individualizadas, com as respectivas siglas e características básicas:

I - Residência unifamiliar (R.1): edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - Residência multifamiliar (R.2): edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote;

III - Conjunto residencial (R.3): uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente isoladas ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo de espaços e instalações de utilização comuns a todas as habitações do conjunto, possuindo vias internas para trânsito de veículos automotores.
IV - Prédio comercial/ou industrial (C): edificação destinada à atividade comercial ou industrial.

V - Manufatura, Comércio e Serviço 1 (CS.1): são atividades que, quando de pequeno porte e não poluentes, podem ser compatíveis ao uso residencial, tais como as exemplificadas no item I da Tabela 1 – Categorias de Uso – constante no Anexo 1 desta lei;

VI - Comércio e Serviço 2 (CS.2): são atividades que pela abrangência e utilidade necessitam ser instaladas em vias estratégicas e podem ser compatíveis ao uso residencial, tais como as exemplificadas no item II, do Anexo 1 e aprovados pelo Conselho;

VII - Comércio e Serviço 3 (CS.3): são atividades que, dependendo de seu porte, podem ter abrangências diversas e serem compatíveis ou nocivas ao uso residencial, tais como as exemplificadas no item III, do Anexo 1;

VIII - Comércio e Serviço 4 (CS.4): são atividades que auxiliam a consolidação e conservação do centro de negócios e de desenvolvimento econômico, pela sua abrangência na cidade e até na região, tais como as exemplificadas no item IV do Anexo 1;

IX - Comércio Pesado 1 (CP.1): estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de produtos relacionados ou não com o uso residencial, tais como os exemplificados no item V do Anexo 1;

X - Comércio Pesado 2 (CP.2): estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de produtos não compatíveis com o uso residencial, tais como os exemplificados no item VI do Anexo 1;

XI - Comércio Pesado 3 (CP.3); estabelecimentos de venda ou de prestação de serviços, relacionados com veículos automotivos em geral (carros, caminhões, ônibus etc.), conforme os exemplificados no item VII do Anexo 1;

XII - Comércio atacadista (CP.4): comércio não varejista de produtos;
XIII - Indústria leve (I.1): estabelecimento que pode se adequar aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental. Enquadram-se nesta categoria de uso as indústrias que não utilizam combustíveis, nem motores com potência superior a 10 hp (dez cavalos-vapor) por unidade; que empregam, no máximo 10 (dez) operários; que medem cinco (5) metros de qualquer ponto de sua divisa, que não produzem ruído superior a 70 db (setenta decibéis) na curva B do medidor de intensidade de som, cujos processos não põem em risco a saúde humana e que os despejos líquidos podem ser absorvidos no próprio lote;

XIV - Indústria diversificada (I.2): estabelecimento que implica em fixação de padrões específicos, referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental;

XV - Indústria incômoda, nociva ou perigosa (I.3): estabelecimento cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da fauna ou da flora regional, não permitida ou não recomendável em município com potencial turístico.

XVI - Serviços de âmbito local (S.1): estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população e que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como os exemplificados no item VIII do Anexo 1;

XVII - Instituição diversificada (E.1): estabelecimento, espaço ou instalação destinada à educação, saúde, assistência social ou administração pública.

XVIII - Equipamentos de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer (E.2): estabelecimentos destinados ao turismo, à cultura, ao esporte e lazer, tais como os exemplificados no item X do Anexo 1.

§ 1º - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando necessário, relacionar e classificar os estabelecimentos que se enquadrem nas categorias de uso, individualizadas neste artigo, juntamente com as unidades que cuidam dos cadastros mobiliário e imobiliário da administração direta.

§ 2º - A inclusão de outros estabelecimentos, nas categorias de uso definidas neste artigo, descritas no Anexo 1 desta lei, será feita através de ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º - Além das características básicas estipuladas para as diferentes categorias de uso, devem as mesmas atender às exigências e disposições instituídas nesta lei para cada zona de uso.

§ 4º - Toda a indústria que integrar a categoria prevista no inciso XIV deste artigo, deverá obrigatoriamente apresentar um estudo de impacto sobre a cidade ou região do município sujeitos ao incômodo de sua atividade e as respectivas medidas de reparos e proteção a serem adotados.

§ 5º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano analisará o estudo de que trata o parágrafo anterior e emitirá o seu parecer conclusivo sobre a viabilidade de sua instalação no Município.

Art.14 - Os parâmetros para o uso do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12 e as categorias de uso definidas no artigo 13 e no Anexo 1, deverão obedecer ao disposto na Tabela 2, constante no Anexo 2 desta lei.

Parágrafo único – Fica proibida a implantação de casa de jogos, lan houses, diversões eletrônicas e venda de fogos de artifício num raio de até 200 (duzentos metros) metros de distância de estabelecimentos de ensino.

Art.15 – Para o efeito de adequação às condições de saneamento urbano, as indústrias instaladas no Município devem utilizar processos que evitem despejos de líquidos ou detritos, os quais deverão ser tratados em suas próprias instalações.

Art.16 - Quando houver viabilidade do abrandamento do grau de nocividade ou de incômodo de uma determinada indústria, através de prevenção da contaminação do meio ambiente, ou da correção dos agentes e efeitos poluidores, de tal modo que a mesma possa vir a ser implantada, o Poder Público, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecerá, no processo administrativo de licenciamento, as condições para esta adequação ou permissão.

Art.17 – Os estabelecimentos industriais que manipulam pescados, carnes ou derivados, tais como curtumes, abatedouros, matadouros, frigoríficos, fábricas de conservas ou de derivados de produtos animais, deverão apresentar, para obtenção ou renovação do alvará de localização, a comprovação, expedida pelo órgão sanitário competente, de que não utilizarão processos ou destinação de resíduos que constituam risco à saúde humana e nem ao meio ambiente.

SEÇÃO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.18 – Os parâmetros para a ocupação do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12, figuram na Tabela 3, constante do Anexo 3, desta lei.

Art.19 – Fica adotado para toda a zona urbana, o coeficiente de aproveitamento especificado na Tabela 3 do Anexo 3 da presente lei.

§ 1º - Nas áreas onde o direito de construir possa ser exercido com coeficiente de aproveitamento superior ao definido no *caput,* será observada a outorga onerosa do direito de construir mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 2º – Os terrenos que possuírem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo determinado na Tabela 3 desta lei, poderão, desde que comprovado o interesse social, serem considerados como subutilizados e ficarão sujeitos aos instrumentos "parcelamento, edificação ou utilização compulsórios", "IPTU progressivo no tempo" e "desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública".

§ 3º - Todas as edificações devem obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo – Lei n.º 10.083, de 23 de setembro de 1998 e/ou legislação correlata, complementar ou substitutiva.

Art.20 – Não serão computados para o cálculo da taxa de aproveitamento e do coeficiente de aproveitamento:

I - os beirais de até 1 (um) metro;

II - os pergolados em que o espaçamento entre os elementos seja maior ou igual a 3 (três) vezes as suas espessuras, respeitado o espaçamento mínimo de 15 (quinze) centímetros;

III - os mezaninos cujo uso seja destinado a lazer ou a serviço da edificação.

IV - as áreas destinadas, exclusivamente, ao uso de estacionamentos, em subsolo, ou não. Respeitando-se a taxa de permeabilidade, exigências de recuos e outras determinações compatíveis.

Parágrafo único - Os pergolados poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios, desde que os espaçamentos entre eles estejam de acordo com o mínimo enunciado no item II deste artigo.

Art.21 – Para toda habitação ou abrigo, edificado dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana, com estrutura permanente, será obrigatório o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como a existência de instalações sanitárias, com abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§1º - O descumprimento do disposto no *caput* será passível de notificação emitida pelo poder público com prazo máximo de 15 (quinze) dias para a adequação da obra, findo o prazo fará com que a referida habitação ou abrigo fique interditado por meio de Auto de Embargo emitido pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos do Município, permanecendo sem uso, até o seu cumprimento.

§ 2° - Se houver o prosseguimento da obra com as irregularidades apontadas após o recebimento do Auto de Embargo, o proprietário será multado em 5UFM (unidade fiscal municipal). Persistindo a execução da obra nestas circunstâncias, será lavrado multa de 1UFM por dia de descumprimento do Auto de Embargo, contados a partir da data de recebimento da primeira multa.

Art.22 – Poderão ser utilizados para estacionamento, ou área de carga e descarga, os recuos mínimos previstos por esta lei, desde que não interfiram na área de circulação de pedestres e respeitem a taxa de permeabilidade e o recuo frontal em cada zona.

SEÇÃO IV – DAS EDIFICAÇÕES

Art.23 – Para os efeitos desta lei, ficam estabelecidos abaixo os parâmetros de uso do solo para as categorias de edificação descritas no Art.13 da presente lei.

I - Residência Unifamiliar (R.1): observados os recuos estabelecidos pela legislação vigente;

II - Residência Multifamilar (R.2): observados as seguintes disposições:

a) - Casas ou Sobrados geminados ou não (R.2.a): edificação com 02 ou mais unidades habitacionais por lote, devendo cada unidade habitacional possuir acesso independente por meio de logradouro público, e ainda;

a.1 – a testada mínima de cada unidade residencial deverá ser igual a Testada Mínima constante na Tabela 4 do Anexo 4 a presente Lei, de acordo com a Zona a qual o imóvel pertença;

a.2 - área mínima territorial de 100m² por unidade residencial;

a.3 - a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade do solo deverão ser calculadas individualmente para cada unidade residencial, aplicadas sobre suas respetivas áreas territoriais;

a.4 - ser dotado de sistema de fornecimento e leitura individual de água potável e energia elétrica;

a.5 - observados os recuos estabelecidos pela legislação vigente.

b) - Habitações agrupadas horizontalmente ou verticalmente (R.2.b): edificação ocupando um ou mais lotes, dispondo de espaços e instalações de utilização comuns a todas as habitações, possuindo um ou mais acessos coletivos por meio de logradouro público;

b.1 - as habitações serão agrupadas em blocos admitindo no máximo 4 blocos isolados estruturalmente;

b.2 - recuo mínimo de 3(três) metros entre os agrupamentos;

b.3 - dispor de vagas para estacionamento em número suficiente conforme descrito na tabela 5, do anexo 5 da presente lei;

b.4 - dispor de local apropriado para o descarte do lixo domiciliar em área de livre acesso por meio do logradouro público;

III - Conjunto Residencial (R.3): observados as seguintes disposições:

a) - dispor de espaços de utilização comum não coberto, destinado ao lazer, correspondente, no mínimo a 12 (doze) metros quadrados por habitação;

b) - dispor de espaços de utilização comum cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo no mínimo a 4(quatro) metros quadrados por habitação, quando cobertos não serão computados para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento até no máximo de 4(quatro) metros quadrados por habitação;

c) - os espaços definidos nos itens a e b serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integral do projeto de construção;

d) - as edificações do conjunto deverão estar em conformidade com os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, dispostos na presente lei;

e) - as edificações do conjunto terão recuo mínimo obrigatório de 5(cinco) metros em relação as vias internas de circulação;

f) - para a construção de garagens e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não seja despejada sobre o passeio público;

g) - os acessos a edificação do conjunto somente poderão ser realizados por meio de via particular interna, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

g.1 - a largura mínima da via de circulação de veículos interna será de 12 (doze) metros, dos quais 2,5 (dois e meio) metros em cada lado serão destinados aos passeios e o restante será leito carroçável.

g. 2 - para leito carroçável com largura inferior a 8 (oito) metros serão permitidas faixas de estacionamento em apenas um lado da via.

g. 3 - nas vias de circulação internas sem saída, haverá obrigatoriamente uma praça de retorno de forma livre e com área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados, onde seja possível inserir um círculo com raio de 11 (onze) metros.

h) - para habitações isoladas e/ou geminadas com até 2(dois) pavimentos a distância mínima entre duas unidades habitacionais será de 3(três) metros, podendo-se admitir 2 (dois) metros nos casos onde não existirem nas laterais da edificação aberturas para ventilação e iluminação, observando ainda;

h. 1 - frente mínima de 5(cinco) metros para cada unidade residencial.

h. 2 - área mínima territorial de 125 metros quadrados por unidade residencial.

h. 3 - a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade do solo deverão ser calculados individualmente para cada unidade residencial aplicando-se sobre suas respetivas áreas territoriais.

i) para habitações agrupadas horizontalmente em blocos isolados estruturalmente, de até 2 pavimentos, a distância mínima entre dois blocos será de 6(seis) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 30(trinta) metros, observando ainda;

i. 1 - frente mínima de 5(cinco) metros para cada unidade residencial.

i. 2 - área mínima territorial de 125 metros quadrados por unidade residencial

i. 3 - a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade do solo deverão ser calculados individualmente para cada unidade residencial aplicando-se sobre suas respetivas áreas territoriais.

j) dispor de vagas para estacionamento em conformidade com a tabela 5 do anexo 5 desta lei, sendo facultado a existência de vagas para visitantes;

l) as edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3 (três) metros em relação as divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto;

m) - possuir local apropriado para o descarte do lixo domiciliar em área de livre acesso pelo logradouro público;

IV - Prédio Comercial ou Industrial (C): observados as seguintes disposições:

a) - observados os recuos estabelecidos pela legislação;

b) - admite-se edificação residencial em conjunto com prédio comercial num mesmo lote, desde que possuam acessos independentes ao logradouro público.

c) - prédio residencial poderá sofrer modificações para tornar-se parte ou todo comercial, desde que atendidos as disposições da legislação competente;

d) - prédio comercial poderá sofrer modificações para tornar-se parte ou todo residencial, desde que atendidos as disposições da legislação competente;

e) - será admitido edificação residencial junto a prédio industrial num mesmo lote, desde que possua finalidade concomitante a atividade industrial (Ex. Residencial Caseiro, Residência de Segurança);

f) - fica dispensado o recuo da edificação junto as linhas de divisa com o logradouro público, podendo a edificação ocupar toda sua extensão;

g) - na existência de recuo para estacionamento de veículos, o mesmo deverá possuir distância mínima de 5 (cinco) metros em relação da linha de divisa com o logradouro público, observado os parâmetros da legislação vigente;

h) a Prefeitura Municipal não realizará aprovação de projeto de construção Comercial ou Industrial em loteamentos que possuírem cláusulas restritivas no contrato de compra e venda apresentado quando do registro do loteamento.

Art.24 – Para aprovação junto à municipalidade e emissão do Alvará de Licença para construção nas categorias de Uso do Solo R1, R2 e C, deverão ser apresentados ao setor competente da Prefeitura Municipal os documentos descritos no Código de Obras do Município, e impacto de vizinhança quando for o caso.

Art.25 – Para aprovação junto à municipalidade e emissão do Alvará de Licença para construção na categoria de Uso do Solo R3, deverão ser apresentados ao setor competente da Prefeitura Municipal os documentos descritos no Código de Obras do Município, impacto de vizinhança, incluindo-se ainda;

I - Projeto de Terraplenagem.

II - Projeto de Pavimentação.

III - Projeto de Sinalização Viária.

IV - Projeto de rede de abastecimento de água potável.

V - Projeto de rede de coleta de esgoto sanitário, estação elevatória, unidade de tratamento de esgoto, quando for o caso.

Art.26 – Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio.

SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Art.27 – A localização de postos de abastecimento de combustíveis está disciplinada na Tabela 2, a que alude o artigo 14 desta Lei.

Art.28 – A distância mínima entre dois postos de combustível será de 400 (quatrocentos) metros, quando localizados no mesmo lado de uma via e de 200 (duzentos) metros, quando do lado oposto.

Art.29 – Fica estabelecida em 100 (cem) metros, medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos, a distância mínima entre o terreno onde se localize um posto de abastecimento e o de um depósito de gás, comércio de fogos de artifício, ou qualquer equipamento urbano que implique aglutinação de pessoas, tais como os de saúde, de educação, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos e similares.

Art.30 – Os efluentes líquidos, resultantes das atividades dos postos, deverão sofrer tratamento anterior ao seu lançamento no sistema de coleta de esgotos e de drenagem.

Parágrafo único – O descumprimento do disposto no *caput* incidirá em penalidade, a ser estabelecida por ato do Executivo.

Art.31 – A área mínima do lote para implantação de postos de abastecimento de combustíveis é de 600 (seiscentos) metros quadrados, com frente mínima de 20 (vinte) metros.

Art.32 – Os índices urbanísticos para uso previsto nesta seção são:

I - taxa de ocupação máxima: 0,3;

II - coeficiente de aproveitamento máximo: 0,5.

Parágrafo único – As coberturas das bombas de combustíveis não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30 (trinta) metros quadrados de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices.

Art.33 – Para a implantação dos edifícios e das coberturas de bombas dos postos de abastecimento de combustíveis, os recuos de fundo e laterais deverão ser de, no mínimo, 3 (três) metros cada um, e o recuo de frente de 3 (três) metros, independente da zona de uso na qual se situar o posto.

Art.34 – O rebaixamento dos meios-fios destinados ao acesso aos postos só poderá ser executado mediante autorização expedida pelo órgão responsável pelos serviços e obras públicas.

§ 1º – Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente até a 1 (um) m da curva de congruência das duas vias.

§ 2º – As regras de recuos e rebaixamentos de guias, não se aplicarão para postos de combustíveis existentes antes desta lei, quando por ocasião de reformas e ou adaptações, devendo-se delimitar espaço, com mesma largura dos passeios vizinhos, através de pintura de (faixas amarelas) ao longo da extensão do rebaixamento, para o trânsito de pedestres.

§ 3º – Os postos de combustíveis existentes anteriores a esta lei, quando passarem por reformas e ou adaptações, deverão providenciar medidas específicas de segurança, prevenção e combate a incêndios, relativos a áreas vizinhas.

SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO

Art.35 – Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a zona onde se localiza o imóvel.

Parágrafo único - Na AEIA-3, a implantação de novos empreendimentos, (construções) só serão permitidos se forem atendidas todas as exigências técnicas que se aplicam às construções localizadas dentro do perímetro urbano, e ainda a apresentação de soluções quanto ao destino final dos resíduos sólidos (lixo) e do esgotamento sanitário (esgoto), para aprovação pela Prefeitura.

Art.36 – São vinculadas às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas acederem.

Parágrafo único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação, as construções sobre as áreas que devam ser mantidas livres em razão da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura das edificações e recuos frontal e laterais e taxa de permeabilidade, quando tenham atingido os seus valores máximos.

Art.37 – Nas esquinas, as guias rebaixadas deverão distar, no mínimo em 1 (um) metro dos pontos de tangência das curvas dos passeios.

§ 1º - Todos os terrenos terão direito a rebaixamento de guias, porém não deverá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote. Caso haja mais de 01 (um) acesso ao terreno, os mesmos deverão distar entre si, no mínimo 5 (cinco) metros.

§ 2º - Em terrenos de esquina será obrigatório, conforme padrão fixado pela Prefeitura Municipal, a construção de guia rebaixada com rampa para deficientes.

§ 3º- Os passeios públicos deverão ser construídos de forma a haver concordância com os passeios existentes e adjacentes a fim de evitar degraus e sempre deverão ter superfície antiderrapante.

§ 4º- Os proprietários de lotes e ou construções, cujos passeios públicos estejam com pavimentação existente, porém não enquadrados nas exigências do parágrafo anterior, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da publicação desta lei para a devida adequação.

§ 5º- Os proprietários de lotes desprovidos de muros minimamente adequados às dimensões de que trata o inciso VII e do calçamento nos moldes previstos no inciso VI, ambos do artigo 57 desta lei, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a regularização.

§ 6º- Não cumpridas as exigências previstas nos § 4º e 5º deste artigo o proprietário estará sujeito à multa e a Prefeitura Municipal providenciará a construção ou reconstrução, procedendo-se a cobrança administrativa do valor despendido.

SEÇÃO VII - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.38 - Os parâmetros para o parcelamento do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12, figuram na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei.

Art.39 – O parcelamento do solo poderá ser realizado mediante loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, sendo permitido apenas em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por decreto municipal.

§ 1º - Um novo parcelamento do solo apenas poderá ocorrer a uma distância máxima de 300 metros da malha urbana existente.

§ 2º – Será permitido, sob restrições do Poder Público, o parcelamento do solo nos locais descritos no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no parágrafo único da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e nos terrenos contidos nas AEIA .2,3,4,5,7,8 e 9.

§ 3º - Em especial na AEIA-3, o parcelamento do solo só será permitido quando:

I- Atender a todas as exigências contidas nesta lei;

II - Todo o conjunto de drenagem de águas pluviais do novo empreendimento desaguar nas galerias existentes na malha urbana consolidada;

III- A rede de esgoto sanitário do novo empreendimento puder ser interligada ao sistema existente na malha urbana consolidada;

IV- A área quadrada mínima de cada lote for igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), e não podendo ser subdividido.

V- Esta área será considerada de baixa densidade.

VI – As Zonas de uso Urbano definidas no Artigo 12 desta lei, representadas nos mapas PD.13 e PD.14, sobrepostas a AEIA-3 pertencentes a bacia de contribuição do Córrego da Cabeceira Comprida, poderão atender os parâmetros para parcelamento do solo descritos na Tabela 4 do Anexo 4 da presente lei, desde que atenda os incisos I, II e III do presente parágrafo.

§ 4º - Na Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade, o parcelamento do solo só será permitido quando, a rede de esgoto sanitário do novo empreendimento puder ser interligada ao sistema existente na malha urbana consolidada. Onde não exista possibilidade de interligação com o sistema existente, deverá ser implantado sistema de tratamento coletivo de esgoto que atenda a legislação ambiental, normas e diretrizes estabelecidas pelo órgão responsável pelo tratamento de esgoto do município, sendo vetado o uso de fossa em terrenos com área inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados);

§ 5º – Na área determinada no Mapa PD.09 como AEIUP.03 será permitido o parcelamento do solo para formação de indústrias, com até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) por unidade, desde que haja deliberação do órgão municipal competente, uma vez demonstrado e executado o tratamento de efluentes líquidos industriais e

domésticos, assim como mitigados possíveis danos ou potenciais danosos ao meio ambiente.

§ 6º – O projeto de parcelamento do solo em qualquer uma de suas modalidades, deverá ser precedido de parecer técnico emitido pelo órgão/concessionária responsável pelo fornecimento de água potável, rede de coleta e tratamento de esgoto, rede de drenagem pluvial, quanto a capacidade de interligação ao sistema municipal existente para atender ao novo parcelamento e as suas consequências futuras.

§ 7º - O parcelamento de solo quando situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas a faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) integrando o percentual de área destinado a vias públicas exigido por lei.

Art.40 – Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em lei ou regulamentos.

Art.41 – Da área total de um projeto de parcelamento urbano ou de expansão urbana, serão destinados, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação, nos casos de loteamento;

II - 10% (vinte por cento) para áreas verdes;

IIII - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;

§ 1º – Caberá ao Poder Público, através dos seus órgãos competentes, a indicação dos locais onde serão implantadas as áreas verdes e institucionais.

§ 2º – Deve ser entendido como sistema de circulação, as áreas destinadas à circulação de veículos e pedestres no loteamento;

§ 3º - Considera-se como áreas verdes, o sistema de lazer, matas, bosques, nichos paisagísticos e outras reservas, destinadas ou não às atividades de lazer.

§ 4º - Não serão consideradas como áreas verdes, as áreas de proteção de fundo de vale, definidas na legislação estadual e federal.

§ 5º - Poderão ser admitidas como áreas verdes ou sistema de lazer as áreas que excederem a esses limites.

§ 6º - Fica isenta a destinação de áreas institucionais, a gleba objeto de parcelamento destinado a uso exclusivamente industrial, localizados nas Zonas Industriais definidas no Mapa P.D.14.

§ 7º - Fica isenta a destinação de áreas institucionais, a gleba objeto de parcelamento cuja incidência do percentual descrito no caput resulte em lote com área inferior a mínima

definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, conforme Zona em que esteja inserida.

§ 8º - Para o parcelamento de gleba localizada em área contígua a loteamentos já consolidados onde existam áreas institucionais, aplicar-se-á o percentual de 5% definido no caput, apenas sobre a área do novo parcelamento situada fora do raio de abrangência destas áreas institucionais existentes.

§ 9º - Para o raio de abrangência das áreas institucionais a que refere o parágrafo anterior, será considerado 500 metros a partir do centro das áreas institucionais existentes.

§ 10º - Entende-se como áreas institucionais ou comunitárias, as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos, como escolas, creches, centros de convivência, edifícios de saúde, de segurança pública, de esporte, de cultura, de turismo ou outros.

§ 11º - A porcentagem de áreas públicas, referidas neste artigo para parcelamento de gleba não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba objeto do parcelamento, exceto nos casos de desmembramento, ocasião em que o percentual a ser fixado será relativo apenas à área institucional conforme parágrafos anteriores.

Art.42 - O parcelamento poderá ser do tipo Loteamento Fechado, sendo este murado, em todo o seu perímetro, ou em parte de seu perímetro.

§ 1º – O muro poderá ser substituído por outro sistema de fechamento, desde que aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 2º – A permissão de uso das áreas públicas definidas no Art.41 da presente Lei, somente será autorizada quando os loteadores se comprometerem a submeter a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades para aquela finalidade.

§ 3º – O Poder Público poderá aprovar a indicação de área institucional que não integre a área a ser parcelada, desde que esteja nos limites do perímetro urbano ou de expansão urbana e/ou, ainda, localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 4º – Para atendimento ao disposto no parágrafo anterior, deverá a Secretaria de Obras e Serviços Públicos constar, na expedição das Diretrizes, se no local do empreendimento a população já está servida com os equipamentos urbanos ou comunitários necessários para aquela região, ou apresentar justificativa para aprovação de outra área a ser indicada pelo loteador.

§ 5º – As áreas do Loteamento Fechado ou Misto dependerá, para sua aprovação, de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, considerando a perspectiva de prolongamento de vias públicas e a área de entorno.

§ 6º – Os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos mínimos de 4 (quatro) metros, sendo permitida, neste espaço, a integração da alça de acesso ao loteamento. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários. Entre o sistema viário existente e os serviços de portaria dos acessos principais, deverá existir um recuo de, no mínimo, 10 (dez) metros.

§ 7º – Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul seccionarem a gleba objeto de Loteamento Fechado, deverão essas vias estarem liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

§ 8º – Demais parâmetros quanto implantação de Loteamento Fechado no Município estão definidos no Capítulo III, do Título V da presente Lei.

Art.43 - O parcelamento de solo mediante condomínio de lotes ficará isento da destinação de áreas públicas, devendo obrigatoriamente conter áreas de uso comuns fracionadas idealmente entre os condôminos, no mínimo.

I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - 3% (três por cento) para áreas de lazer;

§ 1º – Considera-se condomínio de lotes o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1331 e seguintes, no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 3º do Decreto lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade, a ele atribuindo-se fração ideal do todo.

§ 2º – Fica definido como Condomínio de Lotes o modelo de parcelamento de solo formado em área fechada por muros, com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de lazer.

§ 3º – Deve ser entendido como sistema de circulação, as áreas destinadas à circulação de veículos e pedestres no condomínio de lotes;

§ 4º - Considera-se como áreas verdes, o sistema de lazer, matas, bosques, nichos paisagísticos e outras reservas, destinadas ou não às atividades de lazer.

§ 5º - Não serão consideradas como áreas verdes, as áreas de proteção de fundo de vale, definidas na legislação estadual e federal.

§ 6º - Poderão ser admitidas como áreas verdes ou sistema de lazer as áreas que excederem a esses limites.

§ 7º - Fica isenta a destinação de áreas de lazer, a gleba objeto de parcelamento cuja incidência do percentual descrito no *caput* resulte em lote de lazer com área inferior a

definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, conforme Zona em que esteja inserida.

§ 8º - Fica isenta a destinação de áreas verdes, a gleba objeto de parcelamento que resulte em até 200 unidades ou com área de terreno inferior a 50.000,00m².

§ 9º - Entende-se como áreas de lazer, as áreas destinadas à implantação de equipamentos sociais e de lazer, como centros de convivência, equipamentos para esporte, cultura, turismo ou outros.

§ 10 – Os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos mínimos de 4 (quatro) metros, sendo permitida, neste espaço, a integração da alça de acesso ao loteamento. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelos condôminos. Entre o sistema viário existente e os serviços de portaria dos acessos principais, deverá existir um recuo de no mínimo 10 (dez) metros.

Art.44 – Sobre a gleba remanescente que resulte em área superior a definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, que se formarem em decorrência da divisão de uma gleba maior, da qual parte desta será objeto de parcelamento de solo, não haverá incidência de percentuais destinados às áreas públicas, até que se faça novo parcelamento de solo.

Parágrafo único – O parcelamento do solo de uma gleba remanescente oriunda de parcelamento anterior, não poderá resultar em nova gleba remanescente.

Art.45 – Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas verdes.
Art.46 - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Art.47 - Nenhum curso d'água poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência do Poder Público, através de procedimentos competentes para análise e decisão.

Art.48 – Para as vias de circulação dos loteamentos deverão ser obedecidas as diretrizes constantes no Título III desta Lei.

Art.49 - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação.

Art.50 – Não são permitidas servidões de passagem de pedestres para fins de subdivisão de quadras.

Art.51 – Ficam autorizadas subdivisões do tipo desdobro, de lotes urbanos localizados em loteamentos já consolidados servidos por toda a infraestrutura urbana, com dimensões inferiores àquelas constantes do anexo 4, tabela 4, conforme segue:

I – De terrenos que contenham mais de um prédio edificado, caracterizando unidades habitacionais ou comerciais isoladas, construídos e consolidados até 03 de dezembro de 2003, exceto aqueles enquadrados nas ZPRBD – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade;

II – De terrenos localizados em loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal até o dia 03 de dezembro de 2003, exceto aqueles enquadrados nas ZPRBD – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade;

§ 1º - Dos desdobros previstos no inciso I deste artigo, não poderá resultar lote sem construção já concluída, devendo ser apresentado conjuntamente com o projeto de desdobro:

a) Carta de Habitação referente a área total construída sobre o imóvel.

b) documento que comprove a existência de mais de uma construção isolada já consolidada até 03/12/2003.

§ 2º - Os desdobros de que trata o inciso II, independem de apresentação de projetos de construção, devendo os terrenos derivados, apresentar testada mínima de 8 metros e dimensão mínima de 180 metros quadrados.

§ 3º - Os lotes derivados de desdobros previstos no inciso I deste artigo, deverão atender às dimensões mínimas previstas na Lei Federal nº 6766/79, ressalvadas as disposições expressas na presente lei deste artigo para os imóveis caracterizados como comerciais situados nas ZPC (Zona Predominantemente Comercial) e CCS1 (Corredor de Comércio de Serviços 1), consideradas para todos os efeitos como zonas de urbanização específica.

§ 4º - O interessado deverá requerer o desdobro junto à Prefeitura, demonstrando, quando for o caso, o atendimento às demais normas pertinentes à construção.

§ 5º - O desdobro será autorizado pelo órgão responsável pela supervisão de obras e serviços públicos do Município, que fará análise do pedido.

SEÇÃO VIII – DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art.52 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento informando a modalidade do loteamento, contendo pelo menos:

I - mapa de localização da gleba;

II - a planta do imóvel em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, incluindo-se:

a) as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial e extrapolando em 50m em todas as divisões;

c) a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;

d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação existentes no entorno da gleba, as infraestruturas existentes, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) o sentido do norte magnético;

f) o tipo de uso a que o loteamento se destina;

§ 1º - Consideram-se infraestrutura urbana, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefónica reservados em faixa *non aedificandi*.

§ 2º - O órgão responsável pelo abastecimento de água e a coleta de esgoto sanitário no município deverá pronunciar-se, oficialmente, sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal, anexo ao pedido de diretrizes.

§ 3º - Na impossibilidade de ocorrer o abastecimento de água e a coleta do esgoto sanitário, pelo órgão responsável, o parcelador comprometer-se-á a fornecer o abastecimento e a coleta do esgoto do respectivo loteamento, dando, para tanto, solução alternativa que poderá ser aprovada ou indeferida pelo órgão competente.

Art.53 – A Prefeitura Municipal, nas plantas apresentadas juntamente com o requerimento do interessado, indicará:

I - o traçado básico do sistema viário principal, onde serão localizadas as vias a serem prolongadas, as vias ou estradas existentes ou projetadas, as vias de passagem de ônibus e/ou as avenidas, quando for o caso, com suas dimensões mínimas;

II - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - as faixas de proteção das águas correntes e dormentes e dos mananciais, as faixas de proteção de rodovias e ferrovias, as linhas de transmissão de energia, as servidões administrativas e comunitárias, as áreas *non aedificandi* e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal;

IV - as zonas de uso predominantes na gleba com indicação dos usos compatíveis;

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para a expedição das diretrizes.

§ 2º - As diretrizes expedidas terão validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, para que o interessado realize o projeto para a pré-aprovação municipal.

§ 3º - Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior a diretriz será considerada cancelada, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento, sujeitando-se à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.

§ 4º - Após a apresentação do projeto pelo parcelador a Prefeitura Municipal através de seus órgãos designados, analisará e emitirá ou não a pré-aprovação, antes de submissão do loteamento ao parecer dos órgãos estaduais e federais necessários.

Art.54 – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, e após a pré-aprovação municipal, o parcelador deverá requerer a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão, ou cumprir a rotina determinada pelas legislações vigentes.

§ 1º - A pré-aprovação de que trata este artigo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias para que o parcelador protocole para a aprovação nos órgãos estaduais e federais competentes.

§ 2º - O parcelador terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias a contar da pré-aprovação de que trata o § 4º do artigo 52, para que promova a aprovação do projeto junto aos órgãos estaduais e/ou federais.

§ 3º - A não observância dos prazos estabelecidos nos parágrafos anteriores implicará no cancelamento das diretrizes e da pré-aprovação, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento ficando sujeito à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.

Art.55 – O parcelador, após a aprovação de que trata o artigo anterior, dentre outras providências, deverá apresentar, ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - os projetos geométricos;

II - os memoriais descritivos do parcelamento;

III - projetos completos das infraestruturas e obras de urbanização a que se refere o artigo 57, aprovados pelos órgãos competentes a eles vinculados, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, ou concessionárias de serviços públicos.

IV - certidões atualizadas da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - certidão negativa de tributos municipais;

VI - certidão de cadastro imobiliário municipal

§ 1º - Os projetos geométricos deverão ser apresentados na escala 1:1.000, contendo, no mínimo:

I - as curvas de nível de metro em metro, junto ao projeto de loteamento;

II - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

III - o sistema de vias com a respectiva hierarquia, prevendo-se as denominações;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas seguintes escalas:

a) perfil horizontal: 1:1.000;

b) perfil vertical: 1:100;
VI -a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VII -a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - projeto urbanístico em meio magnético devidamente referenciado em UTM.

§ 2º - O memorial descritivo, deverá conter, obrigatoriamente:

I- a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

II - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo

III- a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento ou adjacências;

IV- a relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário;

§ 3º - Os desenhos dos projetos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obras, deverão ser assinados pelo autor dos projetos, pelo responsável pela execução das obras e pelo parcelador, para fins de aprovação.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado nos termos do artigo 18, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 5º - O empreendedor deverá apresentar junto com os projetos, memoriais e documentos solicitados, a planilha orçamentária de todas as obras implantadas no loteamento, para avaliação do órgão municipal competente.

§ 6º - Os projetos deverão ser apresentados em papel sulfite e em meio magnético

§ 7º - Deverá também o parcelador assinar um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar todas as obras em conformidade com os projetos específicos, memoriais e cronogramas aprovados;

II - não vender nem promover a veda de lotes antes do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

Art.56 – O parcelador deverá requerer junto à Prefeitura Municipal, a emissão do Alvará de Licença para a execução das infraestruturas e obras de urbanização de que trata o artigo 57.

§ 1º – A emissão do Alvará de que trata o *caput* será feita após análise da documentação apresentada de que trata o artigo 55 e será expedido pelo órgão responsável pelas obras e serviços públicos do Município.

§ 2º - O parcelador terá um prazo de 30 (trinta) dias para o início e de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das infraestruturas e obras de urbanização referidas no artigo 57, a contar da data da emissão do alvará de que trata este artigo, podendo ser prorrogado o prazo de conclusão das infraestruturas diante de justificativa a ser analisada pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

§ 3º - Expirado quaisquer dos prazos previstos no parágrafo anterior o parcelador deverá iniciar novo processo de parcelamento.

Art.57 – É de responsabilidade do parcelador a implantação das seguintes infraestruturas e obras de urbanização, de acordo com os projetos devidamente aprovados nos órgãos competentes:

I - Rede de água com ligações domiciliares, lote a lote.

II - Rede de esgoto com ligações domiciliares, lote a lote.

III - Rede de energia elétrica com iluminação pública, com lâmpadas de LED (light-emitting diode).

IV - Rede de drenagem (caixas de recepção de águas pluviais - bocas de lobo, galerias, sarjetões, etc), tudo de conformidade com projeto específico que deverá ser apresentado para aprovação pela Prefeitura.

V - Guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação asfáltica com CBUQ, capa com espessura mínima de 3,00 cm sobre base estabilizada e execuções acompanhadas com controle tecnológico, nas vias de circulação de veículos.

VI - Pavimentação em concreto com mínimo de fcK=15Mpa, com 2,00 cm de espessura mínima sobre base compactada, nos passeios públicos (calçadas).

VII - Muros em alvenaria (tijolos pó de mico, bloco de concreto, bloco cerâmico) com altura mínima de 20 (vinte centímetros) na divisa com o passeio público.

VIII - Implantar dispositivos de combate a erosão laminar na área loteada, consistentes em:

a) manutenção da vegetação natural, quando possível;

b) execução de curvas de nível a fim de forçar o fluxo de água da chuva para as guias de sarjetas;

c) execução do plantio de grama em pontos críticos do loteamento e obrigatoriamente nas áreas públicas (institucional, sistema lazer e canteiros de avenidas) as quais deverão passar por um tratamento especial de terraplenagem se for o caso, conforme orientação da Secretaria de Obras e Serviços do Município.

IX - Arborização conforme projeto paisagístico aprovado nos órgãos competentes.

X - Construção de sistemas de coleta individual de esgoto, de acordo com a NB 7.229/82 da ABNT cujo destino obedecerá às exigências dos órgãos ambientais competentes, nos parcelamentos contidos na ZPRBD ao longo das margens da represa da hidrelétrica de Ilha Solteira.

XI - Dispositivos de acesso para deficientes físicos (rampas), padronizado, conforme desenho fornecido pela Prefeitura Municipal, em todas as esquinas e conforme indicado no projeto aprovado.

XII - Sinalização de Trânsito em todo o loteamento de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura (Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Departamento de Trânsito) contendo as seguintes especificações:

a) sinalização horizontal: pintura de faixas demarcatórias do eixo da rua, das faixas de estacionamento, das indicações dos "pare", das faixas de pedestres e outras necessárias.

b) sinalização vertical: colocação de placas indicativas com nomes das ruas, placas indicativas de ruas preferenciais, placas de "Pare", placas de "Proibido estacionar" e outras necessárias.

§ 1º - Quando o loteamento confrontar com vias públicas existentes, o parcelador fará às suas expensas a implantação ou complementação das infraestruturas e obras previstas neste artigo, junto a essas vias no trecho de sua confrontação.

§ 2º - O parcelador deverá implantar às suas expensas as infraestruturas previstas neste artigo, na via principal de interligação até a malha urbana cuja infraestrutura já esteja consolidada, exceto quando se tratar de loteamento na ZPRBD às margens da represa da Hidrelétrica Ilha Solteira.

§ 3º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, às expensas do parcelador.

§ 4º - Fica o poder executivo autorizado a promover intervenções junto a propriedades privadas para viabilizar a interligação de infraestruturas de novos parcelamentos, mediante indenização ou compensação em forma de benfeitorias ao proprietário afetado na área objeto da intervenção.

§ 5º - O loteador será o responsável e arcará com todas as despesas para a implantação das infraestruturas necessárias para a interligação, bem como restituirá à Prefeitura Municipal, todas as despesas decorrentes da intervenção a que se refere o parágrafo anterior, inclusive as decorrentes de eventual desapropriação.

§ 6º - As formas de intervenções de que trata o parágrafo 4º (quarto) serão definidas e regulamentadas em ato do poder executivo, observados os preceitos contidos no ordenamento jurídico.

§ 7º - Após a conclusão dos serviços de concretagem das guias de sarjetas, de que trata o inciso V, deverá ser efetuado novo aterro do passeio público, com solo de 1ª qualidade, compactado mecanicamente, a fim de evitar erosão.
§ 8º - O parcelador poderá propor à Secretaria de Obras do Município, a implantação de outros dispositivos de combate à erosão laminar de que trata o inciso VII, quando necessário.

Art.58 - Durante a execução de infraestrutura e obras de urbanização a que se refere o artigo 57, a Prefeitura Municipal exigirá os respectivos controles tecnológicos.

Art.59 – Após concluídas as obras o parcelador deverá solicitar a vistoria para a emissão do termo de verificação de obras para a aprovação definitiva do projeto, por parte da Prefeitura Municipal.

§ 1º - A aprovação definitiva será efetivada após vistoria e o recebimento final das infraestruturas e obras de urbanização completas, referidas no artigo 57.

§ 2º - Concluída a vistoria das obras e estando de acordo com os projetos aprovados, o órgão responsável pelos serviços de obras e serviços públicos da Prefeitura Municipal, elaborará termo de verificação de obras enviará ao Gabinete do Prefeito juntamente com a documentação comprobatório pertinente, para o ato de aprovação final com a emissão do Termo de Homologação assinado pelo chefe do executivo.

SEÇÃO IX– DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art.60 – O parcelamento do solo do tipo desmembramento poderá ser residencial e/ou comercial, enquadrando-se nas seguintes situações;

I - O desmembramento resultará em até 10 lotes, sendo o local servido por toda a infraestrutura urbana, podendo possuir ou não sobre a gleba, vegetação nativa ou áreas de preservação permanente, e não haverá supressão de vegetação;

II - O desmembramento resultará em mais de 10 lotes, sendo o local servido por toda a infraestrutura urbana, não possuindo sobre a gleba vegetação nativa ou áreas de preservação permanente, e não haverá supressão de vegetação;

III - O desmembramento resultará em mais de 10 lotes, sendo o local servido por toda a infraestrutura urbana, possuindo sobre a gleba vegetação nativa ou áreas de preservação permanente.

§ 1º - Considera-se infraestrutura urbana:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de coleta de esgotos com tratamento adequado;

III - pavimentação das vias de circulação, guias e sarjetas;

IV - rede de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;

§ 2º - Para os casos enquadrados no inciso I do *caput*, o interessado apresentará requerimento solicitando aprovação do desmembramento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

II - planta planialtimétrica do imóvel em escala compatível com a área do imóvel, contendo a situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;

III - memorial descritivo da situação atual e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo;

a) - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

b) - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, caso existam, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo;

IV- anotação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional responsável pelo projeto;

§ 3º - Para os casos enquadrados no inciso II do *caput*, o interessado apresentará requerimento solicitando aprovação do desmembramento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

II - planta planialtimétrica do imóvel em escala compatível com a área do imóvel, contendo a situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;

III - memorial descritivo da situação atual e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo;

a) - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

b) - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, caso existam, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo;

IV- anotação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional responsável pelo projeto;

V - formulário preenchido pelo interessado e carimbado pela CETESB, ou documento correlato referente ao licenciamento ambiental;

§ 4º - Para os casos enquadrados no inciso III do *caput*, o interessado apresentará requerimento solicitando aprovação do desmembramento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

II - planta planialtimétrica do imóvel em escala compatível com a área do imóvel, contendo a situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico, contendo a demarcação dos seguintes itens;

a) - da(s) área(s) de Reserva Legal Averbada(s), se houver;

b) - da vegetação nativa existente no imóvel, se houver;

c) - das áreas de preservação permanente, se houver;
d) - dos corpos d'água, caminhos, estradas, e edificações existentes no local, se houver;

e) - coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal;

f) - proposta de cumprimento do disposto no artigo 6º da SMA 31/09 (20% de área permeável);

III - memorial descritivo da situação atual e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo;

a) - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

b) - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, caso existam, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo;

c) - proposta de cumprimento do artigo 6º da Resolução SMA 31/09 (20% de área permeável) e sua distribuição nas glebas;

IV- anotação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional responsável pelo projeto;

V - parecer técnico emitido pela CETESB, ou documento correlato referente ao licenciamento ambiental;

§ 5º - Para obtenção do licenciamento ambiental, exigido no inciso V dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, a Prefeitura Municipal por meio da Secretaria de Obras e Serviços Públicos poderá realizar a pré-aprovação do projeto, para posterior aprovação definitiva após apresentação dos documentos pertinente.

§ 6º - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem e as exigências contidas no artigo 41, ficando o parcelador responsável pelas obras de adequação as infraestruturas existentes quando necessárias.

SEÇÃO X – DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art.61 – Antes da elaboração do projeto de parcelamento na modalidade Condomínio de Lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para o lazer, apresentando, para este fim, requerimento, contendo pelo menos:

I - mapa de localização da gleba;

II - a planta do imóvel em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, incluindo-se:

a) - as divisas da gleba a ser parcelada, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) - as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial e extrapolando em 50m em todas as divisões;

c) - a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;

d) - o sentido do norte magnético;

e) - o tipo de uso a que o condômino se destina;

§ 1º - O órgão responsável pelo abastecimento de água e a coleta de esgoto sanitário no município deverá pronunciar-se, oficialmente, sobre a possibilidade de abastecer o futuro condomínio, emitindo, para tanto, documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal, anexo ao pedido de diretrizes.

§ 2º - Na impossibilidade de ocorrer o abastecimento de água e a coleta do esgoto sanitário, pelo órgão responsável, o parcelador comprometer-se-á a fornecer o abastecimento e a coleta do esgoto do respectivo condomínio, dando, para tanto, solução alternativa que poderá ser aprovada ou indeferida pelo órgão competente.

Art.62 – A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para a expedição das diretrizes.

§ 1º - As diretrizes expedidas terão validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, para que o interessado realize o projeto para a pré-aprovação.

§ 2º - Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior a diretriz será considerada cancelada, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento, sujeitando-se à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.

Art.63 - Em cumprimento ao parágrafo 1º do artigo anterior, o interessado deverá requerer junto a Prefeitura Municipal a pré-aprovação do projeto de parcelamento, apresentando para tanto:

I - os projetos geométricos;

II - os projetos arquitetônicos e memoriais descritivos das edificações a serem construídas ou existentes de uso comum aos condôminos, (portaria, quiosques, depósitos, etc);

III - os memoriais descritivos do parcelamento;

IV - projetos completos das infraestruturas e obras de urbanização a que se refere o artigo 57, aprovados pelos órgãos competentes quando for o caso, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, ou concessionárias de serviços públicos;

V - certidões atualizadas da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - certidão de cadastro imobiliário municipal;

§ 1º - Os projetos geométricos deverão ser apresentados na escala 1:1.000, contendo, no mínimo:

I - as curvas de nível de metro em metro, junto ao projeto de loteamento;

II - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

III - o sistema de vias com a respectiva hierarquia, prevendo-se as denominações;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

a) - perfil horizontal: 1:1.000;

b) - perfil vertical: 1:100;

VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VII - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - projeto urbanístico em meio magnético devidamente referenciado em UTM.

§ 2º - O memorial descritivo, deverá conter, obrigatoriamente:
I - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

II - constar a relação das áreas do parcelamento que serão de uso comum aos condôminos, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo

III - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes nos loteamentos ou adjacências;

IV - a relação das obras e melhoramentos externos ao empreendimento a cargo do proprietário;

V - tabela com quadro de áreas, discriminado as frações ideais e integrando-as aos lotes.

§ 3º - Os desenhos dos projetos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obras, deverão ser assinados pelo autor dos projetos, pelo responsável pela execução das obras e pelo parcelador, para fins de aprovação.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado nos termos do artigo 18, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 5º - O empreendedor deverá apresentar, junto com os projetos, memoriais e documentos solicitados, a planilha orçamentária de todas as obras a serem implantadas no condomínio, para avaliação do órgão municipal competente.

§ 6º - Os projetos deverão ser apresentados em papel sulfite e em meio magnético

§ 7º - Deverá o parcelador assinar um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar todas as obras em conformidade com os projetos específicos, memoriais e cronogramas aprovados;

II - não vender nem promover a veda de lotes antes do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

Art.64 - Concomitantemente com a pré-aprovação a Prefeitura Municipal emitira Alvará de Licença para a execução das obras constantes nos projetos de parcelamento para os casos que não se enquadrarem no artigo 65, desta Lei.

Art.65 – O parcelador deverá requerer a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão, ou cumprir a rotina determinada pelas legislações vigentes nos seguintes casos.

I - Condomínios com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²

II - Condomínios com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m² que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.

III - Condomínios localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m²

Parágrafo Único - de posse de licença e/ou parecer favorável do órgão descrito no *caput,* o interessado deverá requerer Prefeitura Municipal a emissão do Alvará de Licença para a execução das obras constantes nos projetos de parcelamento.

SEÇÃO XI – DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art.66 – Obtido o documento de aprovação definitivo emitido pela Prefeitura Municipal, o parcelador deverá submeter o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º - Expirado o prazo da validade de aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações a critério do Poder Público, devendo o parcelador solicitar novo documento de aprovação.

§ 2º - O parcelador não poderá, sob qualquer hipótese, comercializar os lotes antes do competente registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art.67 – Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do município, as vias, praças, espaços livres de uso público, os equipamentos urbanos e comunitários constantes dos projetos integrantes do memorial descritivo, excetuando-se as áreas de uso comum do condomínio de lotes.

Parágrafo único – Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, reservando-se ao titular ou à comunidade do parcelamento, o direito de reivindicá-los, caso não se verifique o cumprimento dos fins especificados.

Art. 68 – Após aprovado o parcelamento nos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul poderá aprovar definitivamente o parcelamento ainda que não concluídas as obras de infraestrutura e de urbanização tratadas no artigo 57 desta lei, desde que o parcelador ofereça garantia que vigore até a conclusão das referidas obras.

§ 1º - O valor da garantia será equivalente a no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do valor das infraestruturas e obras de urbanização ainda não concluídas, referidas no artigo 57 desta lei.

§ 2º - Como garantia de que trata o "*caput*" deste artigo, será de 150% (cento e cinquenta por cento) nos casos de Carta de Fiança Bancária, Seguro Garantia ou depósito bancário em conta específica indicada pela Prefeitura, que ficará sob sua titularidade.

§ 3º - Como garantia de que trata o "*caput*" deste artigo, nos casos de garantia real hipotecária ou por alienação fiduciária, o valor a ser garantido será de 150% (cento e cinquenta por cento), podendo o parcelador oferecer em garantia imóvel(is) urbano(s) ou rural(is), que será(ão) avaliado(s) pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

§ 4º Os custos para a avaliação de que trata o § 3º serão pagos pelo parcelador, após apresentação do orçamento pela Prefeitura Municipal.

§ 5º - Todas as despesas decorrentes da formalização e registro da garantia serão de responsabilidade exclusiva do loteador.

§ 6º - Não concluídas as obras de infraestrutura dentro do prazo estipulado, a Prefeitura poderá se valer do valor oferecido como garantia para efetuá-las.

TÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

Art.69 – O Sistema Viário e de Circulação possui as seguintes diretrizes e objetivos:

I - planejar e implantar o Sistema Viário e de Circulação segundo critérios de conforto e segurança da população e da defesa do meio ambiente;

II - estruturar e hierarquizar o sistema viário existente, permitindo condições adequadas de mobilidade nas vias, conforme seu uso;

III - induzir a ocupação adequada e desejada do solo, segundo as diretrizes contidas nesta Lei;

IV - desviar o trânsito rodoviário de veículos de carga da malha urbana;

V - incentivar a utilização da bicicleta como modo de transporte e de lazer.

Art.70 – A especialização e hierarquização das vias estão representadas no Mapa PD.08 e descritas a seguir:

I - **Anel de Contorno** – trata-se da execução de um anel de contorno para escoamento do trânsito de veículos de carga. O anel de contorno é preferencial sobre todas as demais vias. Sua largura mínima é de 34 (trinta e quatro) metros e seu desenho esquemático encontra-se no mapa retro mencionado;

II - **Vias Estruturais Urbanas** - constitui-se das principais vias de acesso ao centro da cidade, sendo também as mesmas estruturantes do tecido urbano. São elas: Avenida Navarro de Andrade e Avenida Conselheiro Antônio Prado. Todas são avenidas já executadas e possuem sentido duplo. São preferenciais sobre as vias primárias e locais;

III - **Vias Primárias** – tratam-se das vias eleitas como principais eixos de escoamento do trânsito urbano. São preferenciais sobre o trânsito local. Na malha urbana já consolidada, estas vias terão sentido único, formando um sistema binário de escoamento de trânsito, como demonstrado no Mapa PD.08. Um dos lados das vias deve ser impedido para estacionamento de veículos. Para as vias projetadas a largura mínima é de 28 (vinte e oito) metros, sendo para o passeio público 3 (três) metros cada lado, canteiro central 6 (seis) metros e leito carroçável com 8 (oito) metros para cada pista de rolamento;

IV - **Vias Locais** – são todas as outras vias existentes e a serem projetadas. Devem permitir duplo sentido de mão e estacionamento de ambos os lados. A largura mínima para as novas vias locais é de 13 (treze) metros, sendo para o passeio público 2,5 (dois e meio) metros para cada lado e leito carroçável com 8 (oito) metros.

§ 1º - As vias locais nos loteamentos fechados ou condomínios de lotes, poderão possuir largura mínima de 12 (doze) metros, sendo 2,5 (dois e meio) metros de cada lado destinado aos passeios 7 (sete) metros para o leito carroçável.

§ 2º- Para leito carroçável com largura inferior a 9 (nove) metros, descritas no parágrafo anterior serão permitidas faixas de estacionamento em apenas um lado da via.

Parágrafo único – As vias existentes limítrofes a novos empreendimentos que serão prolongadas, cuja dimensão for diferente dos padrões definidos nesta lei, poderão manter suas dimensões originais até o próximo cruzamento de vias, devendo ser adequada por diante aos padrões definidos no caput.

Art.71 – As adequações físicos-territoriais do sistema viário às características funcionais da hierarquização proposta, assim como a execução de novas vias de circulação, deverão merecer projetos executivos específicos.

§ 1º – O cruzamento das vias estruturais e os cruzamentos entre as vias estruturais e as vias primárias, devem receber especial cuidado; seja pelo sistema de informações e sinalização, seja pela previsão de obras físicas, como rotatórias, semáforos, obstáculos horizontais e outros.

§ 2º - O cruzamento de vias com fundos de vale deve ser previsto de forma a mitigar possíveis impactos sobre a flora e fauna local e o projeto estará sujeito à aprovação do Conselho de Proteção dos Bens Municipais.

Art.72 – O sistema de circulação compreende as funções de apoio aos diversos tipos de vias, ou seja, seus equipamentos e sua sinalização gráfica: vertical e horizontal.

Art.73 – As sinalizações gráficas verticais do Município, como as placas de regulamentação, advertência e indicação, deverão ser padronizadas em termos de forma, cor, dimensão, símbolos, legenda, tipo de letra, iluminação ou refletorização, conforme o Manual de Sinalização – Parte I - Sinalização Vertical, constante nas resoluções vigentes do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN.

Art.74 – A sinalização gráfica horizontal do Município, assim consideradas as letras, linhas, marcações, símbolos ou legendas implantadas sobre o pavimento das vias, deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - seguir recomendações de cores, dimensões e padrões de traçados conforme o Manual de Sinalização – Parte II - Sinalização Horizontal, constante na Resolução do Conselho Nacional de Trânsito;

II - ser, sempre que o pavimento da via for de placas de concreto ou asfáltico, impressas com tipo de impressão refletiva.

TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS

Capítulo I - Dos Aspectos Gerais

Art.75 – As unidades funcionais municipais coordenarão a elaboração das Políticas e Planos Setoriais respectivos, observando a compatibilidade dos mesmos entre si e com o Plano Diretor Sustentável.

Parágrafo único – As Políticas e Planos Intersetoriais deverão ser revisados, atualizados e divulgados amplamente, logo após cada revisão do Plano Diretor Sustentável.

Art.76 – O Plano Plurianual de Investimentos decorrerá do Plano Diretor Sustentável e dos Planos Setoriais e Intersetoriais.

Capítulo II – Da Gestão sobre o Patrimônio Ambiental

Art.77 – Para efeito desta lei são considerados componentes do patrimônio ambiental todos os recursos naturais e culturais, passíveis, ou não, de tombamento.

Art.78 – Será parte integrante desta lei o Plano Diretor Ambiental.

Capítulo III – Da Política de Habitação

Art.79 – Para sua integração com esta lei, a Política de Habitação deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - desenvolvimento de ações contemplando a diversidade de programas habitacionais, visando atender a variabilidade de padrões sociais, econômicos e culturais da população, bem como a adequação às especificidades locais, objetivando a redução de custos e a melhoria da qualidade;

II - fomento à ocupação das glebas, não utilizadas ou subutilizadas, internamente ao perímetro urbano e de expansão urbana;

III - estabelecimento de normas especiais para a habitação de interesse social, flexibilizando a regulamentação urbanística geral; e,

IV - priorização de:

a) - situações que coloquem em risco a vida humana ou que a exponha a qualquer condição de insalubridade;

b) - unidades territoriais urbanas degradadas;

c) - soluções que promovam o adensamento nas áreas que dispõem de infraestrutura.

§ 1º - A política habitacional poderá ser implantada através de programas e projetos específicos, regulamentados em ato administrativo próprio.

§ 2º - Os programas e projetos voltados à política habitacional poderão ser realizados através de convênios, acordos e parcerias com órgãos públicos e entidades privadas ou não governamentais.

Capítulo IV – Da Gestão Do Ciclo Urbano Das Águas

Art.80 – Para efeito desta lei são considerados componentes do ciclo urbano das águas os sistemas de drenagem de águas pluviais, o sistema de coleta de águas servidas e o sistema de abastecimento de água potável.

Art.81 – Para sua integração com esta lei, a Política das Águas deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - adoção de uma política permanente de conservação e melhoria da água para abastecimento;

II - promoção do uso racional da água e combate às perdas e desperdícios;

III - adoção de políticas de intervenção e de investimentos específicos, por bacias, promovendo um desenvolvimento que considere as questões ambientais;

IV - proteção ao sistema de captação superficial de água potável e estímulo à manutenção de áreas permeáveis, por lote, nas bacias de drenagem urbana;

V - redução dos impactos promovidos pela condução superficial da água de drenagem;

VI - normatização para a execução de obras de terraplanagem, visando evitar problemas de assoreamento e de erosão nos canais de drenagem;

VII - articulação, interação e integração com outros planos setoriais, especialmente os de circulação e transporte e o urbanístico;

VIII - distribuição espacial e socialmente equitativa de infraestrutura da água;

IX - implantação e conservação de sistema de tratamento de resíduos líquidos.

Capítulo V – Da Gestão dos Resíduos Sólidos

Art.82 – Para sua integração com esta lei, a Política de Resíduos Sólidos deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - controle ambiental adequado nos locais de destinação final dos resíduos sólidos urbanos; evitando as contaminações do solo, do ar e da água;

II - monitoramento e controle de aterros e disposições finais de lixo orgânico e resíduos sólidos;

III - implantação de um aterro sanitário em local adequado que não incida em riscos para a população e para o meio ambiente;

IV - elaboração e implantação de um plano de gerenciamento dos resíduos da construção e dos descartes domésticos de maior volume;

V - implantação da coleta seletiva.

Capítulo VI – Da Localização dos Serviços e Equipamentos Sociais

Art.83 – Para sua integração com esta lei, a Política de Provimento de Serviços e Equipamentos Sociais deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - distribuição socialmente equitativa e especialmente equilibrada;

II - compatibilização da implantação e manutenção com as diretrizes gerais do planejamento;

III - facilitação do acesso aos serviços sociais através da concentração regional dos mesmos; e,

IV - superação das barreiras arquitetônicas que dificultem o acesso dos deficientes físicos aos equipamentos.

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Capítulo I - Dos Meios Funcionais

Art.84 – A Municipalidade disponibilizará os meios necessários para a implantação do Plano Diretor Sustentável.

Art.85 – Constituem-se meios funcionais para atendimento ao disposto no artigo anterior, sem prejuízo de outros:

I - o processo contínuo de planejamento coordenado por unidade funcional da prefeitura;

II - o Conselho de Desenvolvimento Urbano, de caráter intersetorial e com a participação majoritária da sociedade civil;

III - o Conselho de Proteção dos Bens Municipais;

IV - o sistema de coleta e sistematização de dados municipais;

V - o sistema de divulgação de informações à comunidade;

VI - as disposições constantes desta lei;

VII - as propostas locais, de bairros e distritos;

VIII - as Políticas e os Planos Setoriais e Intersetoriais;

IX - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

X - o Plano Plurianual de Investimentos;

XI - a Lei de Diretrizes Orçamentárias;

XII - os orçamentos anuais;

XIII - os tributos específicos;

XIV - os convênios;

XV - o que vier a ser estabelecido em atos normativos ou regulamentares para tal fim.

Capítulo II – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art.86 – Para contribuir com o financiamento da gestão planejada, fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser regulamentado pelo Executivo.

Art.87 – O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será administrado pelo Executivo Municipal, ou por sua designação, em consonância com as deliberações e propostas do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.88 – O Fundo será produto de receitas decorrentes:

I - da aplicação dos instrumentos de planejamento;

II - do orçamento municipal;

III - do ressarcimento dos custos da infraestrutura;

IV - de rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;

V - de doações, empréstimos ou outras operações financeiras;

VI - multas;

VII - de quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

Art.89 – O recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão aplicados em:

I - projetos habitacionais;

II - recuperação de áreas degradadas;

III - preservação e conservação ambiental;

IV - implantação de projetos de desenvolvimento;

V - sistema de drenagem urbana;

VI - melhoria da gestão do ciclo urbano das águas;

VII - obras viárias e de transporte;

VIII - obras comunitárias em geral;

IX - outras ações determinadas pelo Prefeito ou indicadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Capítulo III – Permissão de Uso

Art.90 – Fica a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul autorizada a outorgar a permissão de uso, de que trata o artigo 42, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento fechado serão formalizados por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Deverá constar do mesmo Decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização especifica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

§ 5º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador, enquanto vigorar a Permissão de Uso em seu nome, desempenhar na parte fechada do loteamento:

I - os serviços de urbanização de vias e praças, inclusive a arborização e a poda de árvores;

II - o fechamento do loteamento por muro de alvenaria ou outro sistema aprovado pela Prefeitura Municipal;

III - a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do loteamento;

IV - a execução, a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

V - a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria onde houver serviço público de recolhimento de lixo;

VI - a limpeza das vias de circulação;

VII - a prevenção de sinistros;

VIII - a manutenção e conservação do paisagismo interno e externo da área loteada;

IX - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelem pela segurança, vigilância e bem-estar da população;

X - outros serviços que se fizerem necessários, a critério do Poder Público.

§ 6º - Sem se eximir de sua responsabilidade, a Associação dos Proprietários, ou o loteador, poderá firmar convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas para o cumprimento das obrigações deste artigo.

§ 7º - Se por razões técnicas ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso prevista nesta lei, não caberá à Associação dos Proprietários ou ao Loteador, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

§ 8º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Art.91 – Quando a Associação dos Proprietários ou o loteador de Loteamento Fechado, se omitirem na prestação dos serviços públicos e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas a Prefeitura Municipal assumirá tais serviços determinando:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a 0,1 UFM/m² de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento.

Art.92 – Será permitido à Associação dos Proprietários e ao loteador de Loteamento Fechado, e aos condôminos e ao síndico no caso de Condomínio de Lotes, controlar o acesso à área fechada.

Art.93 – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto da permissão de uso, as mesmas passarão ao integrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao erário público, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários, ou do loteador, se aquela não tiver sido constituída.

Art.94 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, poderá ser total ou parcial, em loteamento já existente, desde que:

I - haja anuência de 100% (cem por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção da área objeto do fechamento, onde cada lote corresponderá a um voto;

II - o fechamento não seja obstáculo ao sistema viário da região;

III - sejam obedecidos, no que couber, as exigências constantes desta lei.

IV - os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e similares não podem ser objeto de fechamento ou permissão de uso.

Art.95 – Os loteamentos que foram fechados sem a permissão de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências desta lei.

§ 1° - A permissão de uso das áreas de lazer e vias de circulação situadas em loteamentos fechados já existentes, deverá ser requerida pela Associação dos Proprietários ou pelo loteador no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta lei, sob pena de multa.

§ 2° - A multa pela falta de regularização, de que trata o parágrafo anterior, será correspondente a 0,01 UFM/m² de terreno, aplicada a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

§ 3° - As penalidades previstas nesta lei poderão ser regulamentadas por ato administrativo próprio, devendo ser processadas através de Auto de Infração e Multa, no qual deverá constar, obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível e cargo da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

§ 4° - A critério da fiscalização, poderão ser lavradas intimações, com prazo não superior a 30 dias, para que sejam sanadas eventuais irregularidades, sem prejuízo de eventuais embargos e multas.

§ 5° - Caberá impugnação ao Auto de Infração e à imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

§ 6° - A decisão definitiva, emitida pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da comunicação.

Art.96 – A Associação dos Proprietários ou Loteador, enquanto vigorar em seu nome a permissão de uso outorgada nos termos da lei para loteamento fechado, deverá afixar, em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento, placa (s) com os seguintes dizeres:

I - denominação do loteamento;

II - permissão de uso regulamentada pelo Decreto (nº e data) nos termos da Lei Municipal (nº e ano) outorgada à (razão social da Associação ou do Loteador, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art.97 – Para efeito Fiscal, cada lote do Loteamento Fechado ou Condomínio de Lotes será tratado como uma unidade autônoma.

Art.98 – Os empreendimentos passíveis de fechamento, com controle de acesso, devem atender aos seguintes requisitos.

I - harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quantos às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras.

II - as vias de acesso a serem implantadas simultaneamente a instituição do condomínio de lotes e destinadas ao uso comum dos condôminos, devem ter pavimentação com soluções adequadas de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica e de água potável.

Art.99 – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal.

Capítulo IV – Utilização compulsórios

Art.100 – O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, como instrumentos de política urbana para solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e deve ser aplicado a todos os terrenos incluídos no perímetro urbano, que não se tratem de área de expansão, indicada no Mapa PD.01, desde que não estejam sujeitos a restrições ambientais, urbanísticas ou históricas para sua ocupação.

Art.101 – Consideram-se subutilizados as edificações localizadas nas ZPC, CCS.1, CCS.2 e CCS.3, zonas estas determinadas no Artigo 12, que não possuírem uso comprovado por mais de 2 anos.

Parágrafo único - Para a consideração prevista no *caput* excetuam-se os imóveis com área máxima de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que seja o único bem imóvel de seu proprietário.

Art.102 – Decorrido o prazo definido para execução do instrumento, será aplicado o Imposto Territorial Progressivo no Tempo e, após, ficará facultado ao Poder Público promover a desapropriação do imóvel, mediante indenização com título da dívida pública, ou ainda, permitir a sua alienação ou concessão a terceiros, condicionadas ao cumprimento da obrigação estabelecida.

Parágrafo único – O Poder Público poderá facultar a proprietário de área atingida, a requerimento dele, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Capítulo V – Do IPTU Progressivo no Tempo

Art.103 – O IPTU progressivo no tempo deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos imóveis considerados como subutilizados no Artigo 100 da presente lei.

Capítulo VI – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art.104 – A desapropriação com pagamentos em títulos deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos imóveis considerados como subutilizados no Artigo 100 da presente lei.

Capítulo VII – Do Usucapião Especial do Imóvel Urbano

Art.105 – O usucapião especial do imóvel urbano deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo passível de ser aplicado em todo imóvel incluso no perímetro urbano que não esteja sujeito a restrições ambientais, urbanísticas ou históricas para sua ocupação.

Capítulo VIII – Do Direito de Superfície

Art.106 – O direito de superfície deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo passível de ser aplicado em todo imóvel incluso no perímetro urbano, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor.

Capítulo IX - Do Direito de Preempção

Art.107 - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares e deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art.108 - Ficam sujeitas a este instrumento as áreas designadas como de especial interesse no artigo 11 desta Lei, bem como as Zonas apresentadas no artigo 12, item IV, até nova revisão do Plano Diretor.

Capítulo X - Da Concessão Onerosa do Direito de Construir

Art.109 – A Concessão Onerosa do Direito de Construir será aplicada nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nas áreas onde o Uso e Ocupação do Solo permitir coeficiente de aproveitamento maior que o definido na Tabela 3 do Anexo 3 da presente lei, sendo, na ZPC (Zona Predominantemente Comercial), CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1) e CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único - O cálculo de mensuração da contrapartida a ser prestada pelo beneficiário a que se refere o *caput* será regido por meio de decreto municipal.

Art.110 – A contrapartida a ser prestada pelo beneficiário referente da concessão onerosa do Direito de Construir, será definida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano com base no parágrafo único do artigo 108 desta lei.

Capítulo XI – Da Transferência do Potencial Construtivo

Art.111 – Entende-se por potencial construtivo de um imóvel o produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento da zona onde estiver localizado, definidos pelas disposições sobre Uso e Ocupação do Solo.

Art.112 – Fica permitida a transferência do potencial construtivo de imóveis que tenham restrições de natureza ambiental ou histórica, que impeçam a sua plena utilização, para outros imóveis situados nas áreas onde o Uso e Ocupação do Solo permitir coeficiente de aproveitamento maior que o definido na Tabela 3 do Anexo 3 da presente lei, ou seja, na ZPC (Zona Predominantemente Comercial), CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1) e CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2).

§ 1º - A transferência do potencial construtivo realizar-se-á em uma única vez por imóvel, com a interveniência do Poder Executivo e respectiva averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - A transferência do potencial construtivo será condicionada ao cumprimento das condições de restrições geradoras do fato.

Art.113 – A tramitação do processo de transferência do potencial construtivo deve ser efetuada pela unidade funcional competente da prefeitura.

Capítulo XII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art.114 – Entende-se por Operação Urbana Consorciada, o conjunto integrado de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público Municipal, tendo como objetivo, transformações urbanísticas e estruturais na cidade.

Art.115 – As Operações Urbanas Consorciadas garantem a participação da iniciativa privada, como a de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores, bem como de outros órgãos governamentais, para alcançar, em uma determinada área, as transformações urbanísticas e estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - A iniciativa para promover operações urbanas será:

I – do Poder Executivo; e

II – da iniciativa privada, desde que haja interesse público comprovado.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público em razão da contrapartida exigida dos proprietários, usuários e investidores, serão aplicados na própria operação urbana consorciada.

§ 3º - Poderão ser expedidos, pelo Poder Público, certificados de potencial adicional de construção, para ser utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pelo regulamento específico que aprovar a operação urbana consorciada.

Art.116 – As operações urbanas consorciadas devem ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Capítulo XIII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art.117 – O Estudo de Impacto de Vizinhança será aplicado nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e deve ser aplicado:

I – aos usos de significativo impacto ambiental ou de infraestrutura conforme os parâmetros definidos abaixo;

a) - industrial - igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

b) - institucional - igual ou superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados);

c) - serviços / comércio - igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

II – aos usos considerados como permissíveis pela Tabela 2, desta lei, e aos que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano faça exigência;

III – aos usos proibidos pela Tabela 2, desta lei, que comprovadamente não impactem, ou que preveem medidas mitigadoras de impacto sobre:

a) - os padrões culturais;

b) - as redes locais de sociabilidade;

c) - os sistemas ambientais;

d) - a rede de infraestrutura;

e) - os equipamentos públicos; ou,

f) - o sistema viário.

Art.118 – O Poder Público, através de ato regulamentar, poderá definir os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana ou de expansão urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança, para obtenção de licenças ou autorizações de parcelamento, construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único – O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dos seguintes itens:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;
V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e

VIII - produção e nível de ruídos ou poluição sonora.

Art.119 – O estudo do impacto de vizinhança deverá ser protocolado na Prefeitura Municipal, composto pelos seguintes documentos conforme a necessidade:

I - Requerimento direcionado ao Prefeito Municipal solicitando parecer sobre o impacto de vizinhança, identificando a localização exata do empreendimento/atividade descrevendo o uso pretendido;

II - Projeto Arquitetônico no caso de empreendimento que envolvam a construção de novas edificações;

III - Projeto Elétrico com levantamento de carga no caso de empreendimento que envolva a construção de novas edificações com mais de 4 unidades residenciais ou implantação de indústria ou comércio que utilizem equipamentos de alta voltagem;

IV - Parecer Técnico emitido do DEMUTRAN Departamento Municipal de Trânsito de Santa Fé do Sul, favorável a implantação do empreendimento/atividade, ou identificando quais as medidas atenuadoras referentes as vias de circulação, acessos, direcionamento do fluxo dentre outras que deverão ser providenciadas para que o empreendimento seja favorável.

V - Parecer Técnico emitido pela concessionária responsável pelo fornecimento de água potável e tratamento de esgoto do Município de Santa Fé do Sul, favorável a implantação do empreendimento/atividade, ou identificando quais as medidas atenuadoras referentes ao fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, drenagem pluvial dentre outras que deverão ser providenciadas para que o empreendimento seja favorável.

VI - Relatório descrevendo minuciosamente o empreendimento/atividade pretendida, constando no que couber;

a) - dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno: a) localização e acessos gerais; b) atividades previstas; c) áreas, dimensões e volumetria; d) levantamento planialtimétrico do imóvel quando for o caso; e) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento quando for o caso; f) capacidade do atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para a implantação do empreendimento quando for o caso;

b) - dados necessários à análise das condições viárias da região: a) entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário; b) sistema viário e de transportes coletivos do entorno; e) demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou já aprovados na vizinhança; d) compatibilização do sistema viário com o empreendimento;

c) - dados necessários à análise de condições ambientais específicas do local e de seu entorno: a) produção e nível de ruído; b) produção e volume de partículas em suspensão e de fumaça; d) destino final do entulho da obra; e) existência de recobrimento vegetal de grande parte no terreno.

§ 1º - O parecer Técnico emitido do DEMUTRAN Departamento Municipal de Trânsito de Santa Fé do Sul, deverá ser solicitado por meio de requerimento protocolado na Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul;

§ 2º - O parecer Técnico emitido da concessionária responsável pelo fornecimento de água potável e tratamento de esgoto do Município, deverá ser solicitado junto ao mesmo;

§ 3º - O relatório descrito no inciso VI deverá ser elaborado e assinado por profissionais habilitados.

VII — pesquisa por meio de abaixo-assinado dos proprietários de imóveis circunvizinhos inseridos em um polígono formado à uma distância de 50,00 metros paralelo as divisas da área onde se pretende implantar o empreendimento/atividade, concordando com sua implantação, sendo necessário assinaturas de no mínimo 80% (oitenta por cento) de todos os proprietários; no caso de construção também deverá ser assinado pelos proprietários de imóveis circunvizinhos o projeto arquitetônico.

Art.120 – Os estudos e os relatórios de impacto urbanístico e de vizinhança elaborados pelo interessado sob a responsabilidade de técnicos legalmente habilitados serão analisados por uma comissão municipal, a ser criada para tal fim, composta, preferencialmente, por representantes:

I - do Poder Executivo;

II - de Concessionárias e de permissionárias do serviço público;

III - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - do órgão municipal de trânsito

V - das organizações da sociedade civil interessadas;

VI - da população afetada; e,

VII - representantes de corretores de imóveis.

Art.121 – O Poder Executivo, baseado na análise do Relatório de Impacto Urbanístico e de Vizinhança, exigirá do empreendedor, às suas expensas, quando necessário, todas as obras e medidas atenuadoras e compensatórias do impacto previsível.

TÍTULO VI – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

Capítulo I – Do Sistema Gerencial de Planejamento

Art.122 – O processo de planejamento permanente terá por objetivo a orientação do ordenamento do território, com o desenvolvimento e aprimoramento dos objetivos e das diretrizes estabelecidas nesta lei.

Art.123 – Para efeitos do Plano Diretor Sustentável considera-se processo de planejamento:

I - a definição de objetivos a serem determinados em função da realidade local;

II - a preparação dos meios para atingi-los;

III - o controle de sua aplicação e a avaliação dos resultados obtidos.

Art.124 – A coordenação do processo permanente de planejamento competirá à unidade funcional específica, constante da estrutura administrativa da Prefeitura, que terá dentre outras atribuições:

I - promover a consecução de programas e projetos decorrentes das políticas explicitadas no Plano Diretor Sustentável;

II - vincular as ações dos diversos órgãos de administração municipal às diretrizes do Plano Diretor Sustentável;

III - acompanhar a execução dos programas e projetos de planejamento urbano e de desenvolvimento municipal;

IV - compatibilizar com as instituições intermunicipais, as diretrizes do desenvolvimento municipal;

V - elaborar estudos e pesquisas para acompanhar a evolução da estrutura urbana;

VI - monitorar a implementação das diretrizes do Plano Diretor Sustentável, visando a avaliação do seu impacto sobre a cidade como também o atendimento de seus objetivos;

VII - propor a revisão das diretrizes, planos, programas e instrumentos, no caso de ocorrer impacto negativo sobre a cidade ou o município; e

VII - implantar e manter atualizado o sistema de informações, inclusive o Banco de Dados Municipal.

Art.125 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser regulamentado por ato específico, será um órgão de assessoria, de caráter consultivo e fiscalizador e terá por objetivo assessorar a Administração Pública nos assuntos relativos ao planejamento urbano e desenvolvimento municipal.

Parágrafo único – O Conselho será composto de membros da sociedade civil organizada e de membros de órgãos públicos municipais, constituindo-se, dentre outros, por representantes dos seguintes segmentos:

a) - Câmara de Vereadores;
b) - Associação Comercial e Empresarial;
c) - Ordem dos Advogados do Brasil;
d) - Conselho de Turismo;
e) - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico;
f) - Programa de Desenvolvimento Econômico de Santa Fé do Sul – PROEMPRESA;
g) - Secretaria de Planejamento;
h) - Secretaria de Obras e Serviços Públicos;
i) - Concessionária dos serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto do Município.

Art.126 – Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - propor as diretrizes básicas a serem observadas no Plano Diretor Sustentável, acompanhar a sua implementação, bem como propor as alterações que julgar necessárias quando da sua revisão;

II - examinar a compatibilidade entre programas, projetos e planos municipais e as diretrizes do Plano Diretor Sustentável;

III - compatibilizar as ações, diretrizes e prioridades provenientes dos diferentes conselhos municipais;

IV - sugerir as prioridades para utilização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V - verificar o cumprimento da legislação urbanística, apontando aos órgãos competentes as eventuais irregularidades;

VI - pronunciar-se sobre assuntos relativos ao planejamento urbano e ao desenvolvimento municipal: a) quando requerido pelo Prefeito Municipal; b) quando forem considerados pelo Conselho como matérias de especial interesse; ou, c) quando for solicitado pela sociedade civil;

VII - solicitar à Prefeitura Municipal a realização de estudos e pesquisas referentes às questões urbanas consideradas relevantes à população;

VIII - solicitar informações sobre programas, projetos e planos relativos à matéria de sua competência;

IX - solicitar ao Prefeito, o comparecimento de Secretários Municipais, para prestar esclarecimentos sobre assuntos referentes às questões territoriais e urbanas;

X - encaminhar aos órgãos competentes as reivindicações que lhe forem apresentadas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas; e

XI - elaborar seu Regimento Interno.

Art.127 – Durante o período em que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano não estiver formado e regulamentado, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEOSP) assumirá provisoriamente as atribuições designadas por esta lei.

Capítulo II - Do Licenciamento

SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.128 – Para a realização dos usos e atividades previstos nesta lei ou para a construção, demolição ou reforma de qualquer edifício, na área compreendida pelo perímetro urbano ou área de expansão urbana do Município, deverá ser requerida Licença à Prefeitura.

§1º - A licença, de que trata o *caput*, deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor do imóvel a qualquer título.

§ 2º - As normas relativas ao controle de edificações são aquelas constantes do Código Sanitário Estadual – Lei 10.083, de 23 de setembro de 1998 e/ou legislação correlata, complementar ou substitutiva.

Art.129 – Somente será expedida licença para a edificação que atenda às disposições das legislações pertinentes e cujo lote esteja regularizado junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art.130 – Não se expedirá licença para qualquer edificação em espaço de uso público como praças, jardins, vias de circulação ou em áreas que prejudiquem projetos urbanos, como parques, prolongamento ou execução de vias, e outros que vierem a ser considerados impróprios, com exceção das permissões, concessões e autorizações, delegadas ou outorgadas nos termos da legislação em vigor.

Art.131 – A licença para a localização e funcionamento de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para a zona, da aprovação técnica do projeto e das instalações, pelos órgãos competentes, além do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único – Os alvarás de funcionamento a que se refere este artigo poderão ser cassados, a qualquer título e a qualquer tempo, pelo órgão competente, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, sempre que o uso evidenciar discordância das normas técnicas vigentes.

Art.132 – O prazo de vigência das licenças de uso, construção, reforma ou demolição será de dois anos, a partir da data de sua expedição.

§ 1º - Será considerada prescrita a licença caso não se tenha iniciado a obra ou estabelecido o seu uso neste período, ou, se a obra já tenha sido iniciada, mas não esteja concluída no prazo previsto na licença expedida quando for o caso.

§ 2º - Considera-se a obra já iniciada com a conclusão dos baldrames, sapatas ou estaqueamento, no caso de construção; ou executada ao menos a metade dos serviços previstos, no caso de reforma ou demolição.

§ 3º - O prazo estabelecido neste artigo poderá ser prorrogado, a critério da autoridade competente, quando não se considere tal prorrogação contrária aos interesses públicos.

§ 4º - Para solicitar a prorrogação do prazo da licença, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura, com, no mínimo com 30 (trinta) dias de antecedência do prazo de expiração da licença, declarando os motivos que o levaram a formular tal pedido.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art.133 – Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como, nos projetos e empreendimentos enquadrados nas disposições do capítulo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento do número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao fixado nesta lei.

Parágrafo único – Os projetos de parcelamento ainda sem a aprovação definitiva e sem Registro no Cartório de Imóveis, ficarão sujeitos às disposições contidas nesta lei e ou às adaptações estabelecidas pelo órgão municipal competente.

Art.134 – Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, ainda sem despacho decisório e que não se enquadrem nas disposições ora fixadas, serão decididos de acordo com a legislação anterior, pelo órgão municipal competente ou adaptados às determinações desta lei.

Art.135 – Para o efeito de aplicação desta lei, tomar-se-á por base, para determinação da área da gleba ou lote, o constante do respectivo registro imobiliário.

Art.136 – Fica vedada a colocação, mesmo em caráter provisório, de qualquer dispositivo (outdoor, placa, luminoso, adesivo, etc.), que venha a causar poluição visual em locais de interesse turístico, paisagístico, urbanístico e ou de segurança, sob pena da Prefeitura proceder à retirada do mesmo, além da aplicação da multa pertinente, exceto em locais pré-determinados pela Prefeitura Municipal por meio de ato Administrativo.

Art.137 – As normas dispostas nesta lei serão cumpridas sem prejuízo da observância de outras, ainda que mais restritivas, previstas em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 137-A— Nos lotes existentes que possuem área superior ao menos em 40% da área mínima exigida na Tabela 4 do Anexo 4, no qual existam duas edificações residenciais autônomas construídas e finalizadas até 31 de dezembro de 2020, e que tenham área mínima de permeabilidade do solo para cada edificação, conforme Tabela 3 do anexo 3 da presente lei, poderão ser desdobrados, desde que mantenham a testada mínima para a zona em que estejam inseridos, e área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art.138 – Para a execução desta lei, o Poder Executivo poderá celebrar convênio com órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das normas aqui fixadas.

Art.139 – Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo, serão analisados pelo órgão municipal competente, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e definidos através de ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo.

§ 1º - Para o parcelamento do solo poderão ser adotadas, no que couber, as disposições contidas na Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 2º – As situações irregulares, anteriores a esta lei, e não enquadradas nas disposições aqui estabelecidas, poderão ser regularizadas se cumpridos os critérios e exigências determinados pelo Poder Público.

Art.140 – Todos os prazos fixados nesta lei serão contados em dias corridos.

Art.141 – Toda alteração dos dispositivos desta Lei Complementar deverá seguir o rito ordinário de aprovação legislativa, vedada a aprovação em regime de urgência especial que trata a Lei Orgânica do Município, devendo sempre que possível garantir a efetiva participação da população através de prévia audiência pública.

Art.142 – As despesas com a execução desta lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Art.143 – Esta lei será regulamentada por atos administrativos, normativos ou regulamentares próprios, expedidos pelo Poder Executivo.

Art.144 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas em especial as Leis Complementares nº 92, de 03 de dezembro de 2003 e 111, de 25 de julho de 2006 e demais disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 09 de Março de 2022.

Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.

Gilvan Cesar de Melo
Secretário de Administração

INDICE

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

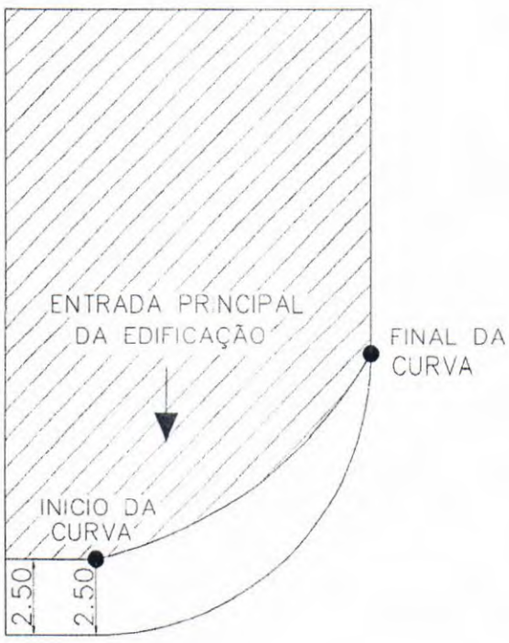
TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Capítulo I – Da definição, do princípio e do objetivo ..... *art. 1 ao 4*
Capítulo II – Da função social da propriedade urbana ..... *art. 5*

TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL
Capítulo I – Do ordenamento territorial ..... *art. 6 ao 9*
Capítulo II – Das áreas de especial interesse ..... *art. 10 e 11*
Capítulo III – Do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano
SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO ..... *art. 12*
SEÇÃO II – DO USO DO SOLO ..... *art. 13 a 17*
SEÇÃO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO ..... *art. 18 a 22*
SEÇÃO IV – DAS EDIFICAÇÕES..... ..... *art. 23 a 26*
SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEL ..... *art. 27 a 34*
SEÇÃO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO ..... *art. 35 a 37*
SEÇÃO VII – DO PARCELAMENTO DO SOLO ..... *art. 38 a 51*
SEÇÃO VIII – DO PROJETO DE LOTEAMENTO..... *art. 52 a 59*
SEÇÃO IX - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO..... *art. 60*
SEÇÃO X - DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES..... *art. 61 a 65*
SEÇÃO XI - DO REGISTRO DO PARCELAMENTO..... *art. 66 e 67*
TÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO..... *art. 68 a 73*

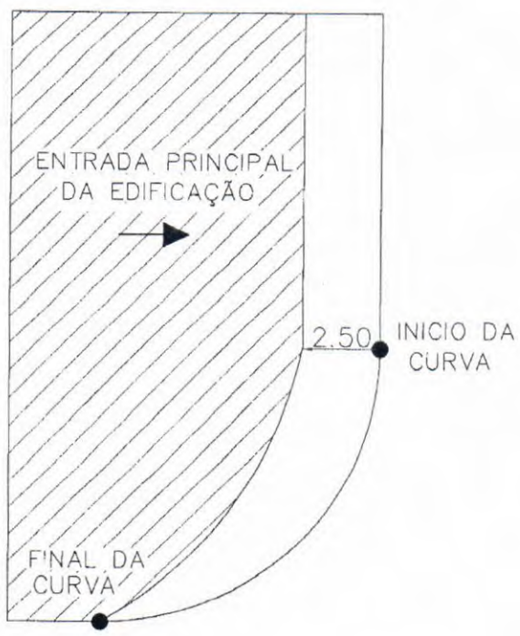
TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS
Capítulo I – Dos aspectos gerais ..... *art. 74 e 75*
Capítulo II – Da gestão sobre o patrimônio ambiental ..... *art. 76 e 77*
Capítulo III – Da política de habitação ..... *art. 78*
Capítulo IV – Da gestão do ciclo urbano das águas ..... *art. 79 e 80*
Capítulo V – Da gestão dos resíduos sólidos ..... *art. 81*

ANEXO 6

Recuo Frontal das Edificações em terrenos de esquina



Exemplo 1



Exemplo 2

Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	0,5	2	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	ZIE.1 e ZIE.2 (Zona Industrial Especial 1 e 2)	0,5	2	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)

(1) A partir do 2.º pavimento os recuos laterais aumentam progressivamente, conforme dispõe o Código Sanitário do Estado de São Paulo.
(2) Através dos instrumentos de gestão "outorga onerosa do direito de construir" e "transferência do potencial construtivo" o coeficiente de aproveitamento poderá ser superior ao máximo permitido.
(3) Para a construção de garagens e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não seja despejada diretamente sobre o passeio público.
(4) Quando a construção se tratar de prédio comercial, comercial misto com residencial sobreposto a partir do 1º pavimento ou prédio industrial, poderá ser dispensado o recuo frontal.
(5) Os recuos mínimos laterais e nos fundos (a definição da lateral e do fundo será a mesma descrita na escritura do imóvel) do terreno podem ser dispensados, quando não houver iluminação e ventilação voltadas para os lotes vizinhos, e desde que a edificação nas divisas laterais com lotes vizinhos não exceda a 80% do comprimento total do lote em cada um dos lados no caso de construções residenciais, e 90% no caso de construções comerciais/industriais, sendo que os corredores de circulação externa e poços de iluminação, deverão atender ao código sanitário.

ANEXO 5

Tabela 5
VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Atividade	Nº de Vagas Mínimo
Edifícios de Apartamento	1 vaga para cada 100 m² de área construída ou 1 vaga para cada unidade habitacional até 2 quartos
Edifícios de Kitnets	1 vaga para cada duas unidades
Comércio Atacadista	1 vaga cada 150 m² de área construída
Hospitais	1 vaga cada 50 m² de área construída
Oficinas de Veículos	1 vaga cada 100 m² de área construída
Depósitos	1 vaga cada 100 m² de área construída
Hotel	1 vaga cada 2 unidades de alojamento
Motel	1 vaga cada unidade de alojamento
Auditórios e Teatros com mais de 200 lugares	1 vaga cada 20 m² área construída de acesso ao público
Supermercado	1 vaga cada 20 m² de área de venda construída
Centro comercial, Loja de Departamentos	1 vaga cada 30 m² de área construída

ANEXO 3

Tabela 3
PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona		Coeficiente de Aproveitamento		TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE (%)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (M)	RECUOS LATERAL MÍNIMO (M)
		Mínimo	Máximo				
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	-	2	80	15	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	0,20	2	80	15	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	ZPREMD (Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade)	0,20	1	80	20	2,5 (4)	1,5 (1) (5)
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	0,05	0,5	60	20	5 (4)	1,5 (1) (5)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		0,5	4 (2)	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	0,5	4 (2)	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	0,5	2 (2)	80	será correspondente a zona em que está inserido	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	0,5	2 (2)	80	será correspondente a zona em que está inserido	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)

	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	R1, R2a, C, CS1, CS2, S1, E1	R2b, R3, CS3, CS4, CP1, CP3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3) (3)	R1(2), C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4, S1, E1, I1,	R2a(2), R2b(2), R3(2), E2, Postos de Combustível	Todos os demais
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3,CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	R1(2), C, CP2, CP3, I1, I2	CS3,	Todos os demais

(1) Usos permissíveis são aqueles cuja aprovação fica sujeita ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e que o Estudo prévio de Impacto de Vizinhança será solicitado.
(2) Para a construção residencial em qualquer Zona Industrial observará o disposto no Artigo 23 desta lei.
(3) Os trechos do Corredor de Comércio e Serviço 3, localizado sobre a Zona Industrial deverá seguir os parâmetros definidos na zona em que está inserido.

- Depilador
- Eletricista
- Encanador
- Escritório de representação comercial
- Escritório ou consultório de profissional liberal
- Filatelia
- Florista
- Fotógrafo
- Limpeza de pele
- Manicure
- Manufaturas
- Massagista
- Pedicure
- Pedicuro
- Plissadeira
- Tricoteira

IX – INSTITUIÇÃO DIVERSIFICADA DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA SOCIAL OU ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – E1

- Cursos diversos
- Clínicas, Consultórios
- Laboratórios
- Atendimento Social
- Atendimento Público
- Associações diversas
- Pequenos atelieres de arte
- Casas de culto e Igrejas

X - EQUIPAMENTOS DE CULTURA, TURISMO, ESPORTES E LAZER (E.2)

- Academia de ginástica
- Apart-hotel
- Bilhar
- Boates e casas noturnas
- Boliche
- Bufê
- Casas de espetáculo
- Centros comerciais
- Cinemas, teatros, museus, auditório de rádio e televisão
- Clubes, sociedades recreativas, tobogã
- Danceteria
- Diversões eletrônicas
- Estabelecimentos de banhos, duchas e massagens
- Hotéis
- Jogos
- Karaokê

- Material de construção com venda de produtos básicos (pedra, areia, tijolos, telhas, cimento, cal e madeira)
- Óleos combustíveis
- Pavimentadora
- Produtos frigoríficos e laticínios
- Produtos químicos
- Reciclagem e depósito de vidros, plásticos, papéis, latas
- Serviços de Terraplenagem
- Sucata
- Usina de concreto e asfalto

VII - COMÉRCIO PESADO 3 (CP.3)

- Agência de consórcio
- Auto-elétricos
- Autopeças e peças mecânicas
- Baterias
- Bombas
- Borracharias
- Comércio varejista de fogos e explosivos
- Concessionárias de veículos, motos, máquinas agrícolas e lanchas, com ou sem oficina conjugada
- Empresas de transporte
- Escapamento e balanceamento de pneus
- Funilaria e pintura
- Galvanoplastia
- Garagens de ônibus e caminhões
- Grandes oficinas, oficinas de lataria
- Lubrificantes e graxas
- Oficinas mecânicas
- Pátios de transportadoras
- Pneus
- Tratores e implementos agrícolas
- Vendas de veículos e acessórios

VIII - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL (S.1)

- Artesanato
- Artista plástico
- Ateliês
- Bordadeira
- Calceira
- Calista
- Camiseira
- Cerzideira
- Costureira
- Crocheteira

ANEXO 4

Tabela 4
PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M²)	ÁREA MAXIMA LOTES (M²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000	5.000	15 (4)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2)	180	-	8 (4)
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	-	(2)	500	-	15 (4)
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	-	(2)	600	-	15 (4)
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	-	(2)	1000	-	15 (4)
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade	200	(2)	300	900	12 (4)

	ZEREMD (Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade)	-	(2)	600	5000	15 (4)
	ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000	5000	15 (4)
	ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(3)	(3)	(3)	-	(3)
	ZEI (Zona de Expansão Industrial)	-	16	500 (5)	-	15 (4)

(1) O parcelamento de lotes em áreas consideradas como Área de Especial Interesse Social especificadas no mapa P.D.9 e P.D.10, a dimensão mínima do lote poderá ser de 125 m², com testada mínima de 5 metros.
(2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.
(3) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.
(4) Nos terrenos de esquina que possuem seguimento curvo de divisa na confluência das vias públicas, deverão ser prolongados seguimentos de reta com no mínimo 4 metros lineares a partir das extremidades da curva confrontando paralelamente com suas respectivas vias limítrofes.
(5) Na ZEI - Zona de Expansão Industrial igualmente pertencente à bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida deverá seguir os parâmetros urbanísticos da ZIE.1-Zona Industrial Especial 1.
É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.
A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

- Pebolim
- Pousadas
- Ringue de patinação
- Salão de festas
- Saunas

ANEXO 2

Tabela 2

PARÂMETROS PARA O USO DO SOLO

Zona		Uso		
		Permitido	Permissível (1)	Proibido
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	R1, R2.a, C, S1, E1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E2,	Todos os demais
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	R1, R2.a, C, S1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E1, E2	Todos os demais
	ZPREMD (Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade)	R1, C, S1	R2.a, R3, CS1, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	R1, C, S1	R2.a, CS1, CS3, E1, E2	Todos os demais
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, S1, E1	R3, CP1, E2, I1	Todos os demais
Corredor	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4 S1, E1	R3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais

- Confeitarias
- Lanchonetes, pastelarias
- Lojas de conveniência
- Mototáxi
- Restaurantes e churrascarias
- Sorveteria

IV - COMÉRCIO E SERVIÇO 4 (CS.4)

- Administração e incorporação de imóveis
- Antenas
- Artigos para cabelereiro
- Artigos para festa
- Artigos para jardins
- Auto escola
- Centros de jornalismo
- Clicherias
- Consertos de equipamentos médicos, dentários, ortopédicos e laboratoriais
- Controle tecnológico
- Discos e fitas
- Distribuidora de jornais e revistas
- Embalagens
- Empresa de vigilância
- Empresas de seguro
- Equipamentos de segurança
- Escritório de cobrança
- Escritórios contábeis e despachantes
- Escritórios de instituições bancárias e entidades financeiras
- Estacionamento de veículos, edifícios-garagem
- Estúdios fotográficos e laboratoriais
- Fios têxteis
- Grandes escritórios
- Grandes lojas
- Instituto psicotécnico
- Instrumentos médico-dentários e ortopédicos
- Instrumentos musicais
- Joalheria
- Lavanderia industrial
- Pensões
- Roupas profissionais e de proteção
- Serve-festas
- Showroom
- Telecomunicações
- Tinturaria
- Tipografia

V - COMÉRCIO PESADO 1 (CP.1)

- Anúncios luminosos
- Ar condicionado
- Artefatos de borracha ou plásticos
- Artefatos de concreto
- Artefatos de madeira aparelhada
- Artefatos de metal
- Artigos e equipamentos para criadores de animais
- Cantaria
- Carpintaria
- Depósito de gás engarrafado
- Entalhadores
- Fábrica de Gelo
- Gráfica
- Impressoras, editoras
- Indústria caseira
- Lavanderia industrial
- Linotipia
- Locação de Máquinas e equipamentos para Construção Civil
- Marcenaria
- Pintura de placas e cartazes
- Serralheria
- Torneadores

VI - COMÉRCIO PESADO 2 (CP.2)

- Adubo e fertilizantes
- Aquecedores
- Armazéns gerais, depósitos em geral
- Carvão e lenha
- Concreteiras
- Conserto de máquinas e equipamentos pesados
- Construtoras
- Cooperativas de consumo
- Depósito de pneus usados
- Depósitos de cigarros, papéis e impressos
- Depósitos de ferro, areia, telha, cal cimento, minerais
- Desumificadores e Umificadores
- Editora de livros
- Entrepostos, cooperativas, silos
- Equipamento de combate ao fogo
- Fábrica de Sucos, Refrigerantes e congêneres
- Fábrica de Esmaltes, Vernizes e congêneres
- Inseticidas
- Madeireira
- Máquinas e equipamentos pesados
- Marmoraria

ANEXO 1

Tabela 1

CATEGORIAS DE USO

I - COMÉRCIO E SERVIÇO 1 (CS.1)

- Açougues
- Alfaiataria
- Armarinhos
- Barbearias, Salão de beleza
- Bazar
- Bicicletaria
- Bijuterias
- Butiques
- Calçados e bolsas
- Camisaria
- Chaveiro
- Comércio varejista de gás de cozinha
- Consertos de rádio e tv
- Copiadora
- Cutelaria
- Datilografia
- Engraxataria
- Farmácias, drogarias e produtos de beleza (cosmética)
- Floricultura
- Frutaria
- Jornais e revistarias
- Livrarias, papelarias, discos, vídeos e fitas
- Locadora de vídeo
- Lojas de confecções e tecidos, magazines e similares
- Mercados
- Mercearia
- Panificadoras
- Peixarias
- Produtos farmacêuticos
- Quitanda

II - COMÉRCIO E SERVIÇO 2 (CS.2)

- Agências bancárias, de jornal e de turismo
- Aluguel de roupas
- Antiquários
- Artigos de couro
- Banco de sêmen para reprodução animal

- Carimbos e plastificação
- Casas lotéricas
- Charuteria
- Comércio e venda de gelo
- Comércio e venda de produtos de pesca
- Cortinas e tapetes
- Dedetização
- Equipamentos de informática
- Equipamentos para escritórios
- Estabelecimentos bancários e de crédito
- Estofados
- Estúdios fotográficos, cinematográficos, gravação e similares
- Ferragens
- Ferramentas
- Fotografia e ótica
- Galerias de arte
- Laboratório de prótese
- Laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos
- Lavanderia automática
- Lava-rápido
- Loja de materiais domésticos
- Lojas de decoração
- Materiais elétricos, Lustres, luminárias e hidráulicos
- Material de limpeza
- Material para pinturas
- Moldureiro
- Objetos de couro de uso pessoal
- Oficinas de eletrodomésticos
- Ourives
- Postos de combustíveis
- Postos de telefonia, de correios e telégrafos
- Roupas de cama, mesa, banho e tecidos
- Sapateiro
- Serviços funerários
- Super e hipermercados
- Tabacarias
- Tapeçaria e colchoaria
- Técnico de aparelhos domésticos
- Vendas de eletrodomésticos
- Vendas de materiais de construção (sem depósito)
- Vendas de móveis
- Vidraçaria

III – COMÉRCIO E SERVIÇO 3 (CS.3)

- Bares, lanchonetes, pastelarias
- Bombonieres
- Cafés

Capítulo VI – Da localização dos serviços e equipamentos sociais ..... *art. 82*

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO
Capítulo I – Dos meios funcionais..... *art. 83 e 84*
Capítulo II – Do fundo municipal de desenvolvimento urbano ..... *art. 85 a 88*
Capítulo III – Permissão de Uso..... ..... *art. 89 a 98*
Capítulo IV – Utilização compulsórios ..... *art. 99 a 101*
Capítulo V – Do IPTU Progressivo no Tempo ..... *art. 102*
Capítulo VI – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos..... *art. 103*
Capítulo VII – Do Usucapião Especial do Imóvel Urbano..... *art. 104*
Capítulo VIII – Do direito de Superfície..... *art. 105*
Capítulo IX – Do Direito de Preempção..... *art. 106 e 107*
Capítulo X – Da Concessão Onerosa do Direito de Construir..... *art. 108 a 109*
Capítulo XI – Da Transferência do Potencial Construtivo..... *art. 110 a 112*
Capítulo XII – Das Operações Urbanas Consorciadas..... *art. 113 a 115*
Capítulo XIII - Do Estudo de Impacto de Vizinhança..... *art. 116 a 120*

TÍTULO VI – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
Capítulo I – Do sistema gerencial de planejamento..... *art. 121 a 126*
Capítulo II – Do licenciamento
SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ..... *art. 127 a 131*

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS..... *art. 132 a 148*

ANEXOS

Anexo 1 - Tabela 1 – Categorias de Uso

Anexo 2 - Tabela 2 – Parâmetros para o uso do solo

Anexo 3 - Tabela 3 – Parâmetros para ocupação do solo

Anexo 4 - Tabela 4 – Parâmetros para parcelamento do solo

Anexo 5 - Tabela 5 – Vagas de estacionamento

Anexo 6 - Recuo Frontal das Edificações em terrenos de esquina

MAPAS

PD.1 – Proposta de Expansão Urbana

PD.2 a PD.6 – Área de Especial Interesse Ambiental

PD.7 a PD.8 – Área de Especial Interesse Urbanístico

PD.9 a PD.10 – Áreas de Especial Interesse Histórico, Utilização Pública, Interesse Social

PD.11 a PD.12 – Área de Especial Interesse Turístico

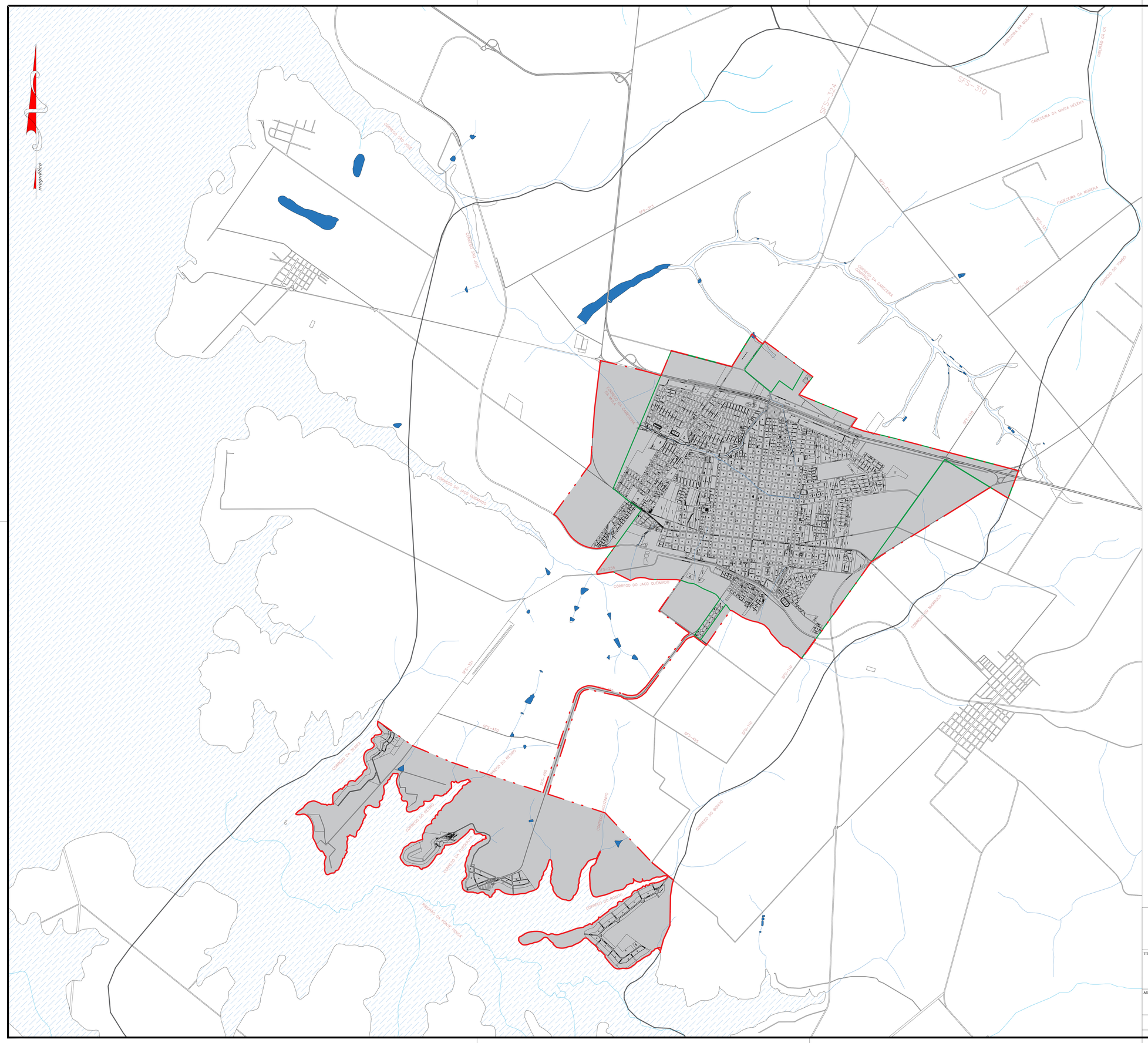
PD.13 a PD.15 – Diretrizes do Zoneamento

PLANO DIRETOR

DE

DESENVOLVIMENTO

SUSTENTÁVEL



LEGENDA

- PERIMETRO URBANO ATUAL
- PERIMETRO URBANO PROPOSTO
- DIVISA DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO:

PROPOSTA EXPANSÃO URBANA

FOLHA: PD.1

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:30.000

SFS-324

SFS-310

CABECEIRA DA MULATA

RIBEIRÃO CÁ CÁ

CABECEIRA DA MARIA HELENA

CABECEIRA DA MORENA

SFS-337

SFS-313

SFS-324

CÓRREGO DA CABECEIRA COMPRIDA

SFS-141

CÓRREGO DO TOMBO

ÁREA COM RESTRIÇÕES À LOTEAMENTO EM VIRTUDE DO MANANCIAL DE ABASTECIMENTO DA CIDADE PROTEÇÃO DAS BACIAS

SFS-110

ÁREA DE PROTEÇÃO SANITÁRIA DA LAGOA DE TRATAMENTO DE ESGOTO E DO ATERRO SANITÁRIO (RAIO 500 METROS)

CÓRREGO DA CABECEIRA DA MULA

LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

- AEIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO DE FUNDO DE VALE, EM RIOS CORREGOS, 30 METROS CADA LADO
- AEIA 02 — FAIXA DE PROTEÇÃO SANITÁRIA DAS ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTO E ATERRO SANITÁRIO
- AEIA 03 — ÁREA DA MICRO-BACIA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA COM RESTRIÇÕES À LOTEAMENTO EM VIRTUDE DO MANANCIAL DE ABASTECIMENTO DA CIDADE
- AEIA 04 — ÁREAS ESTRATÉGICAS À MICRO-DRENAGEM URBANA E AO SANEAMENTO AMBIENTAL
- AEIA 05 — FAIXA DE PROTEÇÃO SOBRE A CANALIZAÇÃO DOS CÓRREGOS DA MULA, MANGARÁ, SÃO FRANCISCO E DA APAE, CANALIZADOS NA ÁREA URBANA, 30 METROS CADA LADO
- AEIA 06 — FAIXA DE PROTEÇÃO DA REPRESA DA HIDRELÉTRICA, 30 METROS
- AEIA 07 — MATA NATIVA "PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS"
- AEIA 08 — MATA NATIVA "MATA DOS MACACOS"
- AEIA 09 — MATAS NATIVAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

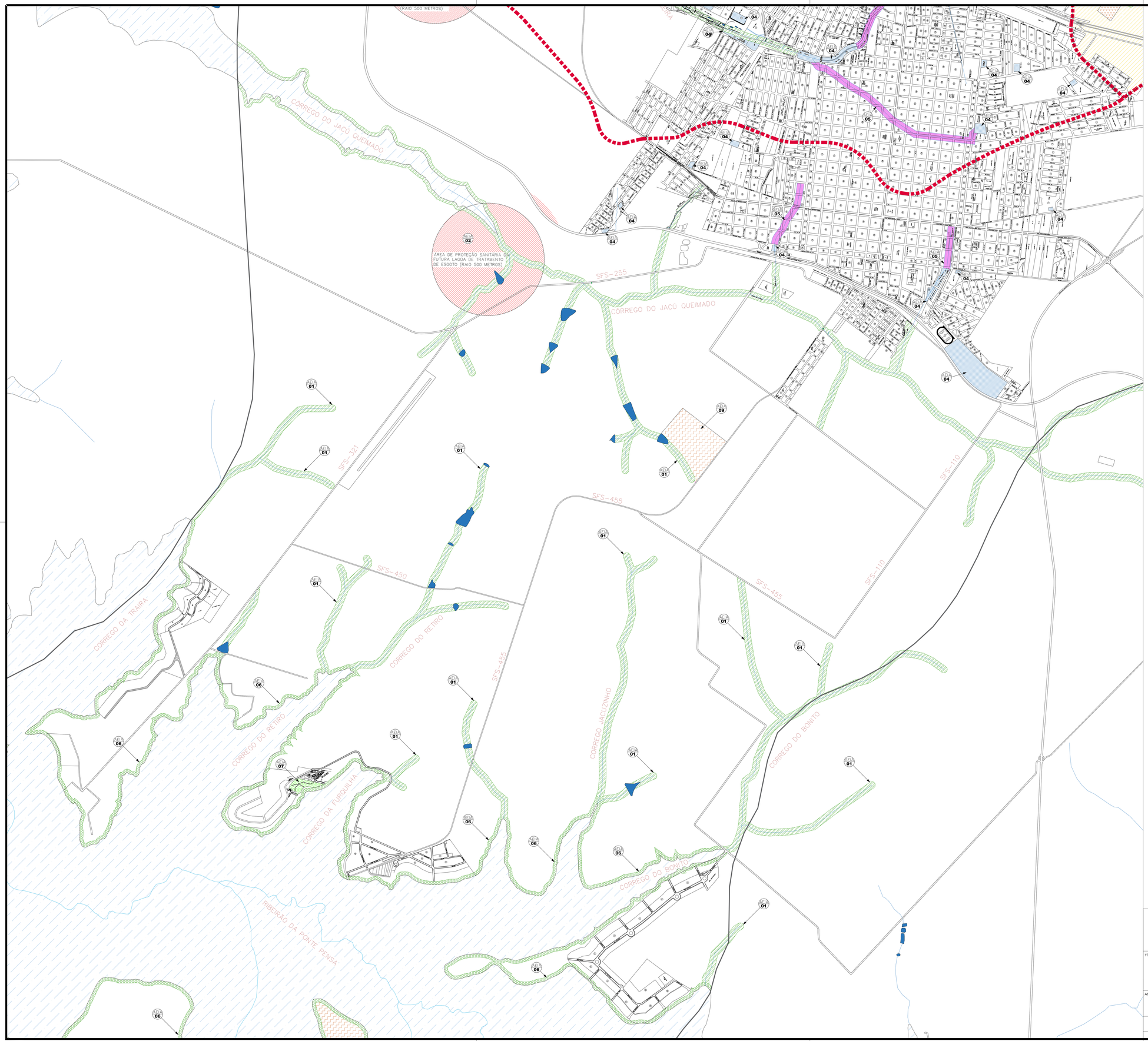
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

FOLHA: PD.2

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:16.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

- AEIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO DE FUNDO DE VALE, EM RIOS CORREGOS, 30 METROS CADA LADO
- AEIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO EM CORREGOS E AFLUÊNTES QUE CONSTITUEM A MICRO-BACIA HIDROGRÁFICA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA , 100 METROS CADA LADO
- AEIA 02 — FAIXA DE PROTEÇÃO SANITÁRIA DAS ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTO E ATERRO SANITÁRIO
- AEIA 03 — ÁREA DA MICRO-BACIA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA COM RESTRIÇÕES A LOTEAMENTO EM VIRTUDE DO MANANCIAL DE ABASTECIMENTO DA CIDADE
- AEIA 04 — ÁREAS ESTRATÉGICAS À MICRO-DRENAGEM URBANA E AO SANEAMENTO AMBIENTAL
- AEIA 05 — FAIXA DE PROTEÇÃO SOBRE A CANALIZAÇÃO DOS CÓRREGOS DA MULA, MANGARÁ, SÃO FRANCISCO E DA APAE, CANALIZADOS NA ÁREA URBANA, 30 METROS CADA LADO
- AEIA 06 — FAIXA DE PROTEÇÃO DA REPRESA DA HIDRELÉTRICA, 30 METROS
- AEIA 07 — MATA NATIVA "PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS"
- AEIA 08 — MATA NATIVA "MATA DOS MACACOS"
- AEIA 09 — MATAS NATIVAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

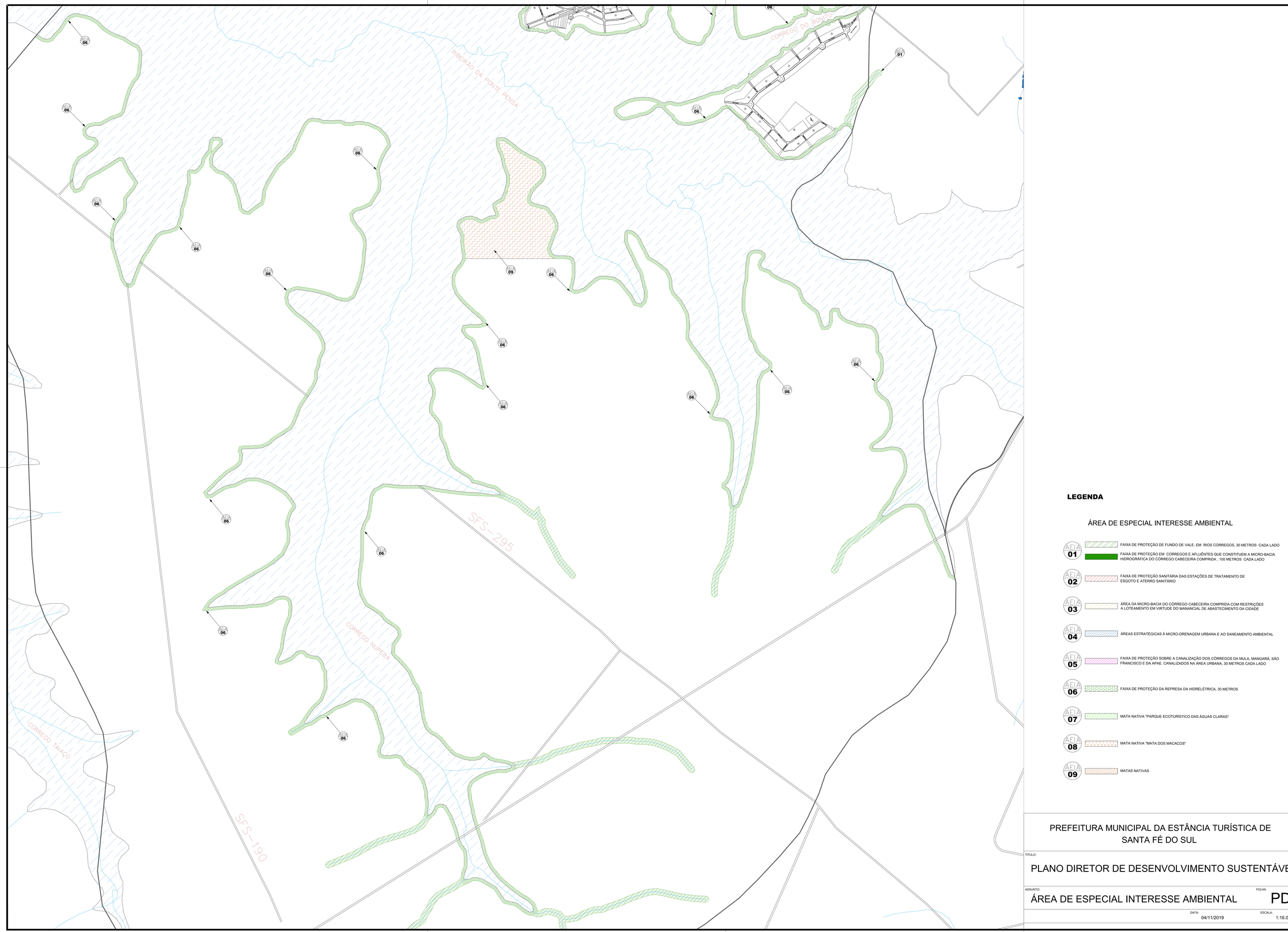
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

FOLHA: PD.3

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:16.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

- AFIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO DE FUNDO DE VALE, EM RIOS CORREGOS, 30 METROS CADA LADO
  FAIXA DE PROTEÇÃO EM CORREGOS E AFLUÊNTES QUE CONSTITUEM A MICRO-BACIA HIDROGRÁFICA DO CORREGO CABECEIRA COMPRIDA , 100 METROS CADA LADO
- AFIA 02 — FAIXA DE PROTEÇÃO SANITÁRIA DAS ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTO E ATERRO SANITÁRIO
- AFIA 03 — ÁREA DA MICRO-BACIA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA COM RESTRIÇÕES A LOTEAMENTO EM VIRTUDE DO MANANCIAL DE ABASTECIMENTO DA CIDADE
- AFIA 04 — ÁREAS ESTRATÉGICAS À MICRO-DRENAGEM URBANA E AO SANEAMENTO AMBIENTAL
- AFIA 05 — FAIXA DE PROTEÇÃO SOBRE A CANALIZAÇÃO DOS CÓRREGOS DA MULA, MANGARÁ, SÃO FRANCISCO E DA APAE, CANALIZADOS NA ÁREA URBANA, 30 METROS CADA LADO
- AFIA 06 — FAIXA DE PROTEÇÃO DA REPRESA DA HIDRELÉTRICA, 30 METROS
- AFIA 07 — MATA NATIVA "PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS"
- AFIA 08 — MATA NATIVA "MATA DOS MACACOS"
- AFIA 09 — MATAS NATIVAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

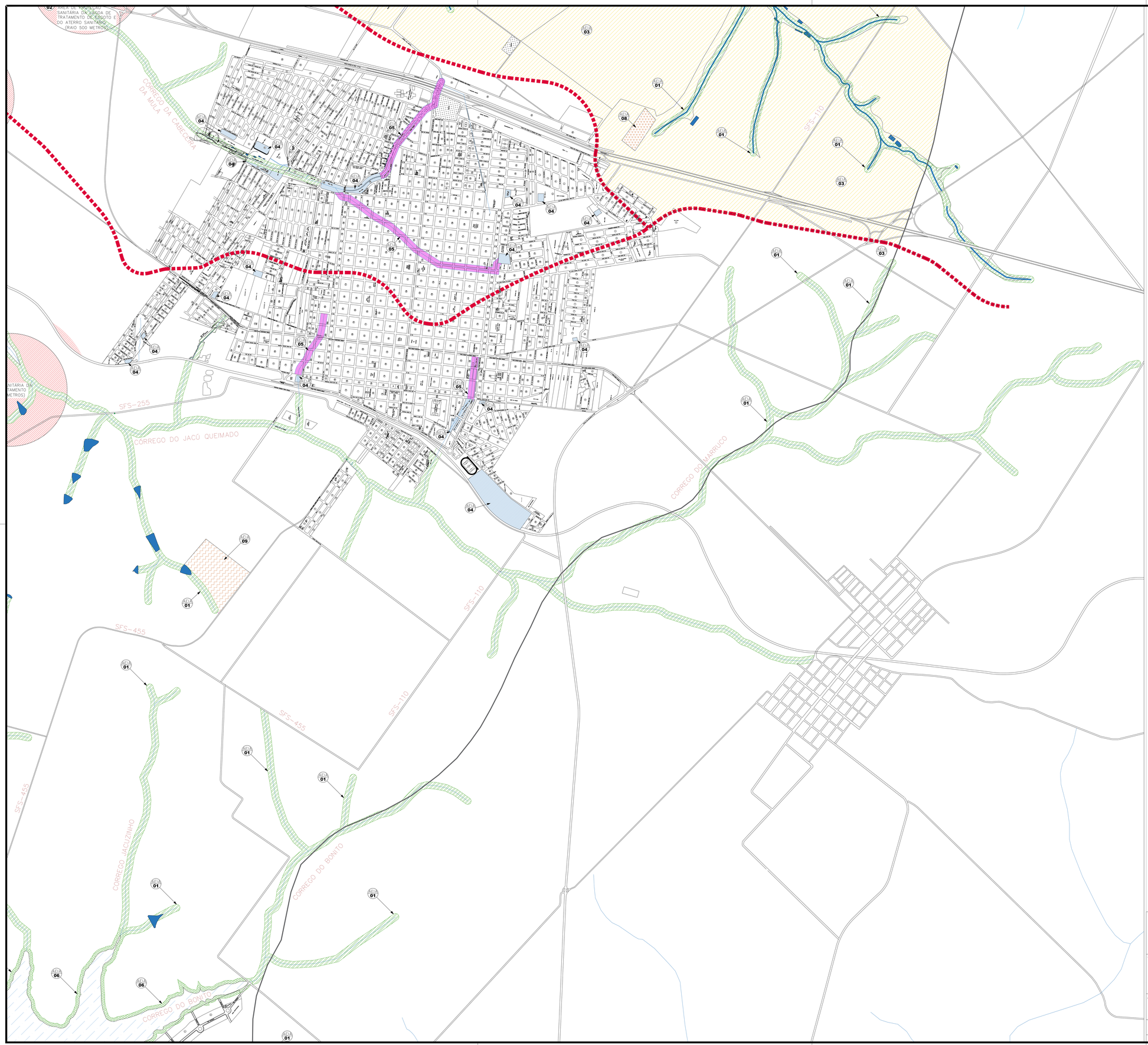
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

FOLHA: PD.4

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:16.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

- AFIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO DE FUNDO DE VALE, EM RIOS CORREGOS, 30 METROS CADA LADO
- AFIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO EM CORREGOS E AFLUÊNTES QUE CONSTITUEM A MICRO-BACIA HIDROGRÁFICA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA , 100 METROS CADA LADO
- AFIA 02 — FAIXA DE PROTEÇÃO SANITÁRIA DAS ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTO E ATERRO SANITÁRIO
- AFIA 03 — ÁREA DA MICRO-BACIA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA COM RESTRIÇÕES À LOTEAMENTO EM VIRTUDE DO MANANCIAL DE ABASTECIMENTO DA CIDADE
- AFIA 04 — ÁREAS ESTRATÉGICAS À MICRO-DRENAGEM URBANA E AO SANEAMENTO AMBIENTAL
- AFIA 05 — FAIXA DE PROTEÇÃO SOBRE A CANALIZAÇÃO DOS CÓRREGOS DA MULA, MANGARÁ, SÃO FRANCISCO E DA APAE, CANALIZADOS NA ÁREA URBANA, 30 METROS CADA LADO
- AFIA 06 — FAIXA DE PROTEÇÃO DA REPRESA DA HIDRELÉTRICA, 30 METROS
- AFIA 07 — MATA NATIVA "PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS"
- AFIA 08 — MATA NATIVA "MATA DOS MACACOS"
- AFIA 09 — MATAS NATIVAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

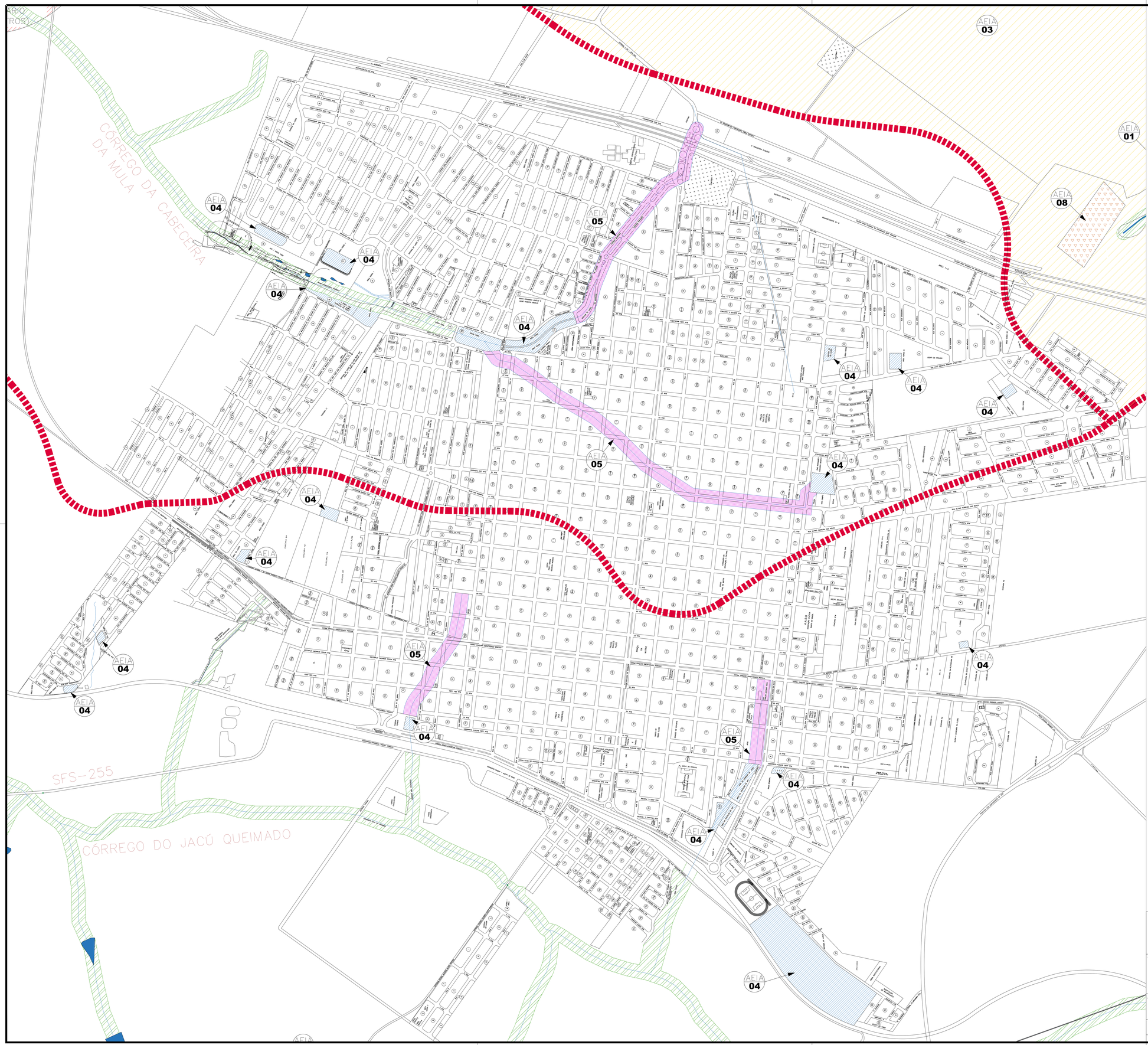
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

FOLHA: PD.5

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:16.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

- AEIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO DE FUNDO DE VALE, EM RIOS CORREGOS, 30 METROS CADA LADO
- AEIA 01 — FAIXA DE PROTEÇÃO EM CORREGOS E AFLUÊNTES QUE CONSTITUEM A MICRO-BACIA HIDROGRÁFICA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA , 100 METROS CADA LADO
- AEIA 02 — FAIXA DE PROTEÇÃO SANITÁRIA DAS ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTO E ATERRO SANITÁRIO
- AEIA 03 — ÁREA DA MICRO-BACIA DO CÓRREGO CABECEIRA COMPRIDA COM RESTRIÇÕES A LOTEAMENTO EM VIRTUDE DO MANANCIAL DE ABASTECIMENTO DA CIDADE
- AEIA 04 — ÁREAS ESTRATÉGICAS À MICRO-DRENAGEM URBANA E AO SANEAMENTO AMBIENTAL
- AEIA 05 — FAIXA DE PROTEÇÃO SOBRE A CANALIZAÇÃO DOS CÓRREGOS DA MULA, MANGARÁ, SÃO FRANCISCO E DA APAE, CANALIZADOS NA ÁREA URBANA, 30 METROS CADA LADO
- AEIA 06 — FAIXA DE PROTEÇÃO DA REPRESA DA HIDRELÉTRICA, 30 METROS
- AEIA 07 — MATA NATIVA "PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS"
- AEIA 08 — MATA NATIVA "MATA DOS MACACOS"
- AEIA 09 — MATAS NATIVAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TITULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

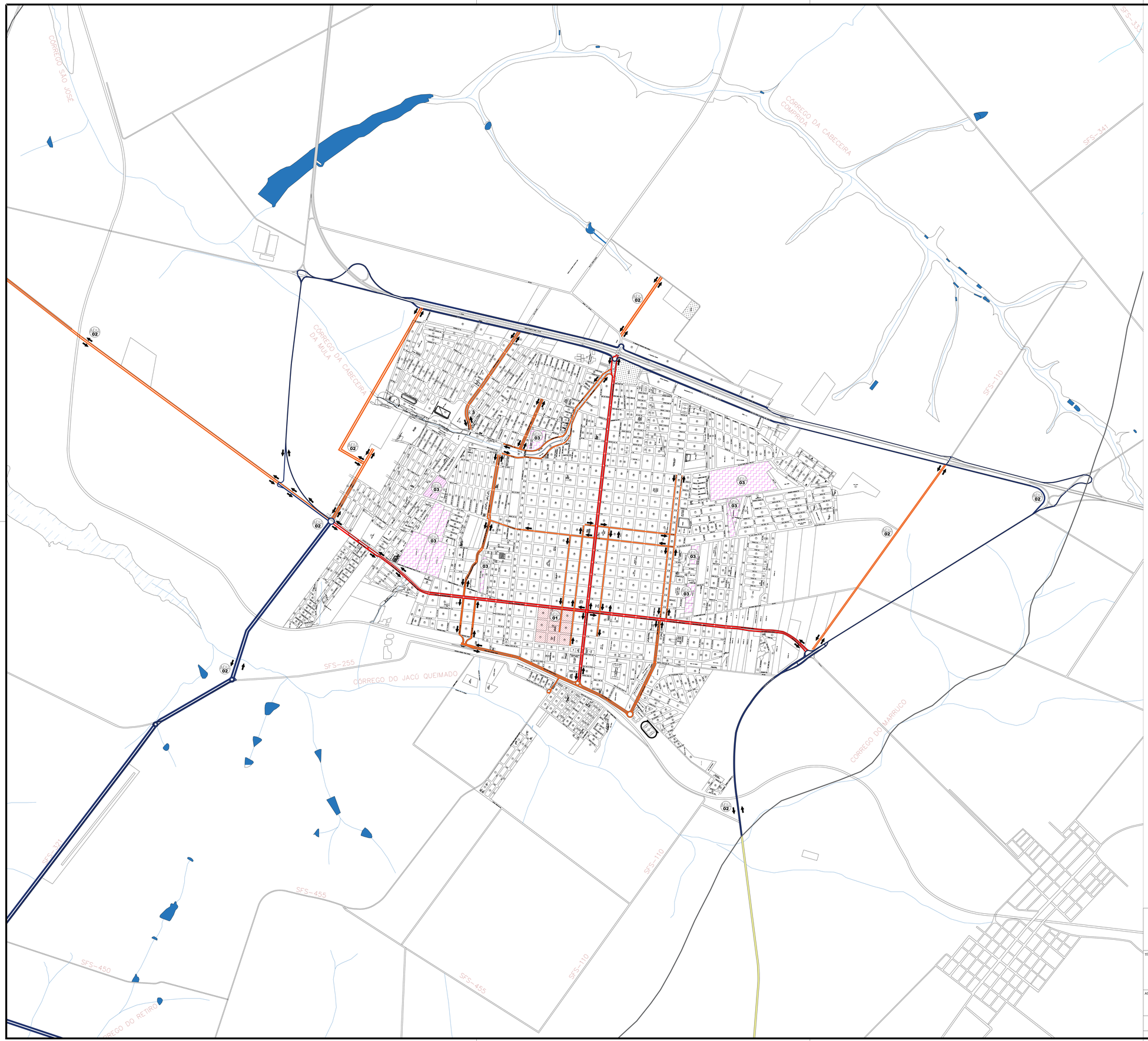
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

FOLHA: PD.6

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:8.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

AEIU 01 — ÁREA DE ENTORNO DA ATUAL SANTA CASA

AEIU 02 — ÁREA DESTINADAS À ADAPTAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE

- ANEL DE CONTORNO
- ANEL DE CONTORNO TRECHO INTERMUNICIPAL
- EIXO ESTRUTURAL URBANO
- VIAS PRIMÁRIAS

AEIU 03 — ÁREAS OCIOSAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

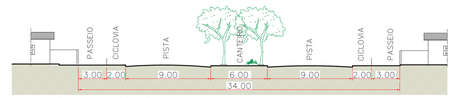
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

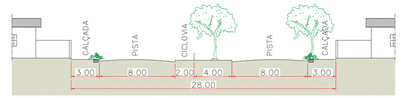
FOLHA: PD.7

DATA: 04/11/2019

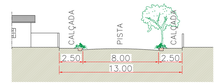
ESCALA: 1:16.000



SEÇÃO TRANSVERSAL DO ANEL DE CONTORNO



SECAO TRANSVERSAL DAS VIAS PRIMÁRIAS



SECAO TRANSVERSAL DAS VIAS LOCAIS

OBS: A CALÇADA DEVERÁ ATENDER O DISPOSTO NA NORMA BRASILEIRA ABNT NBR 9050

CÓRREGO DA CABECEIRA DA MULA

CÓRREGO DO JACÚ QUEIMADO

SFS-255

AEIU 01

AEIU 02

AEIU 03

LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

AEIU 01 — ÁREA DE ENTORNO DA ATUAL SANTA CASA

AEIU 02 — ÁREA DESTINADAS À ADAPTAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE

- ANEL DE CONTORNO
- ANEL DE CONTORNO TRECHO INTERMUNICIPAL
- EIXO ESTRUTURAL URBANO
- VIAS PRIMÁRIAS

AEIU 03 — ÁREAS OCIOSAS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

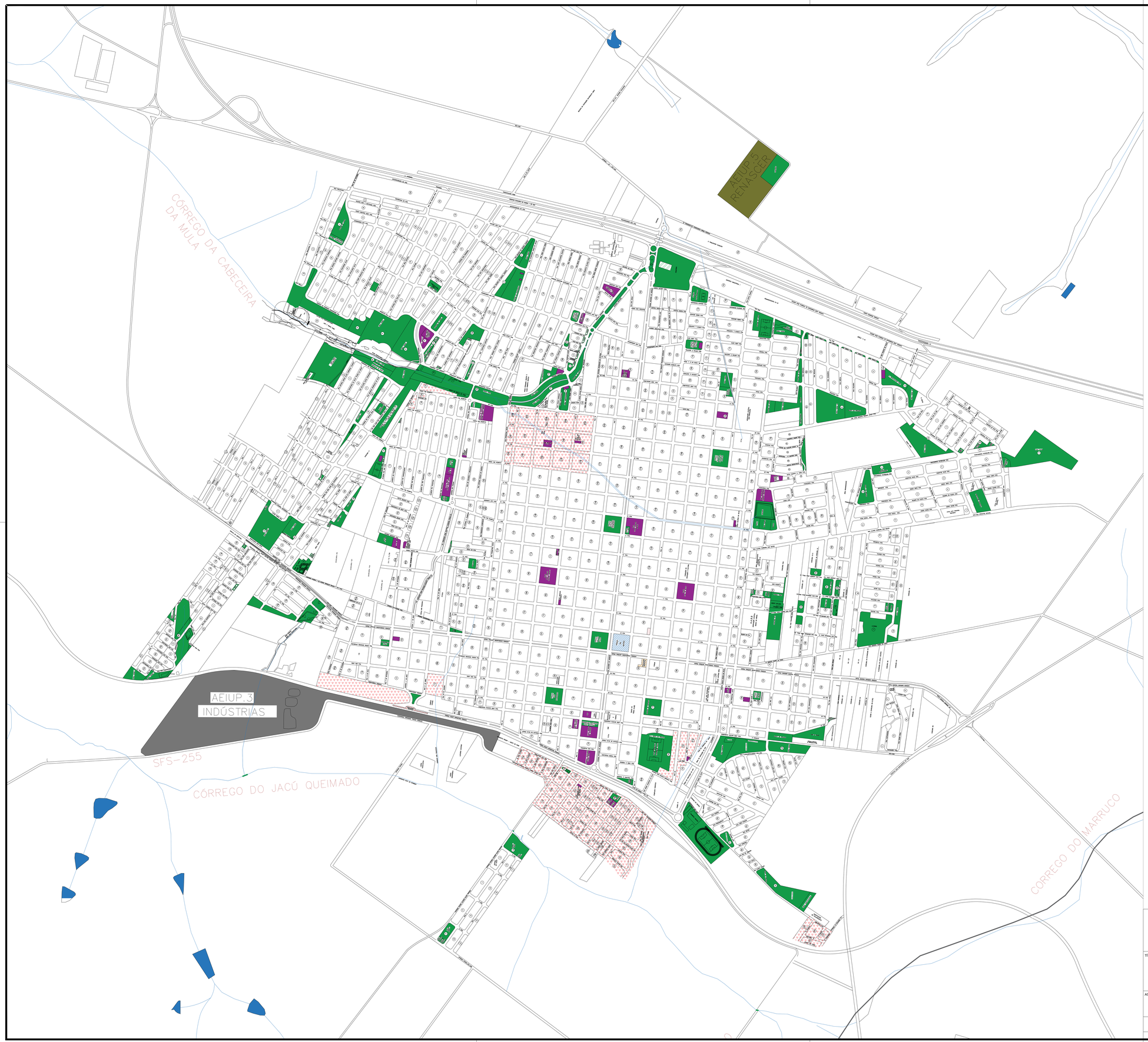
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

FOLHA: PD.8

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:8.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO

- AEIH.1 ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA
- AEIH.2 PAÇO MUNICIPAL
- AEIH.3 PRAÇA E IGREJA MATRIZ
- AEIH.4 CONJUNTO PAISAGÍSTICO DA ANTIGA ENTRADA DO CEMITÉRIO
- AEIH.5 CIC - CENTRO INTEGRADO DE CULTURA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

- AEIUP.1 ÁREAS PÚBLICAS: PRAÇAS, PARQUES, ACADEMIAS A CÉU ABERTO, QUADRAS ESPORTIVAS, PARQUES, ÁREAS INSTITUCIONAIS, ÁREAS VERDES E LAZER
- AEIUP.2 ÁREAS PÚBLICAS: INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS, DE SAÚDE E SOCIAIS
- AEIUP.3 ÁREAS PREVISTA A IMPLANTAÇÃO DE AGROINDÚSTRIAS
- AEIUP.4 ÁREA PREVISTA PARA IMPLANTAÇÃO DE AEROPORTO
- AEIUP.5 PROJETO RENASCER

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

- AEIS. ÁREAS DE ESPECIAL INTERRESSE SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

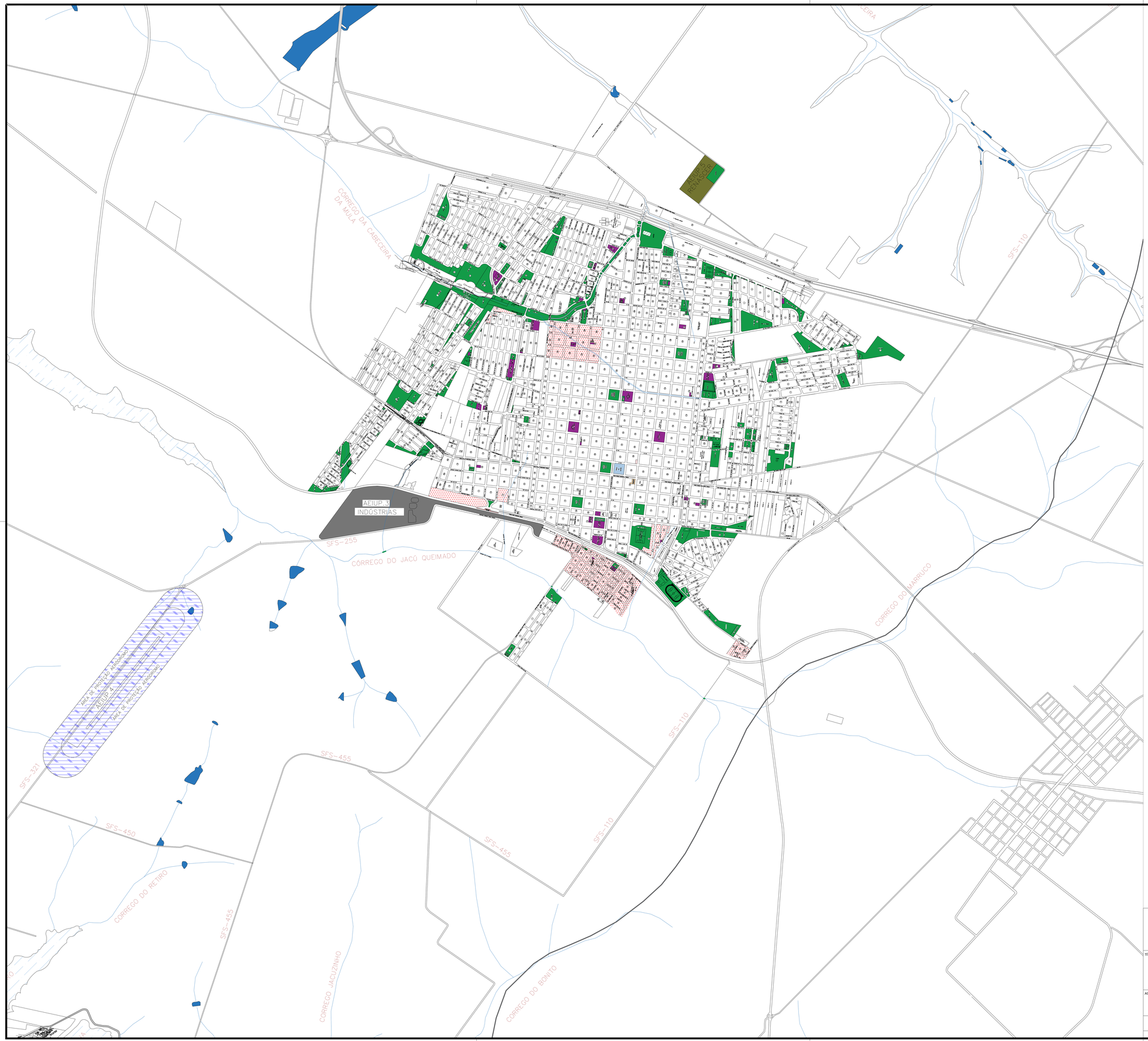
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO: ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

FOLHA: PD.9

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:10.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO

- AEIH.1 ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA
- AEIH.2 PAÇO MUNICIPAL
- AEIH.3 PRAÇA E IGREJA MATRIZ
- AEIH.4 CONJUNTO PAISAGÍSTICO DA ANTIGA ENTRADA DO CEMITÉRIO
- AEIH.5 CIC - CENTRO INTEGRADO DE CULTURA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

- AEIUP.1 ÁREAS PÚBLICAS: PRAÇAS, PARQUES, ACADEMIAS A CÉU ABERTO, QUADRAS ESPORTIVAS, PARQUES, ÁREAS INSTITUCIONAIS, ÁREAS VERDES E LAZER
- AEIUP.2 ÁREAS PÚBLICAS: INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS, DE SAÚDE E SOCIAIS
- AEIUP.3 ÁREAS PREVISTA A IMPLANTAÇÃO DE AGROINDÚSTRIAS
- AEIUP.4 ÁREA PREVISTA PARA IMPLANTAÇÃO DE AEROPORTO
- AEIUP.5 PROJETO RENASCER

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

- AEIS. ÁREAS DE ESPECIAL INTERRESSE SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

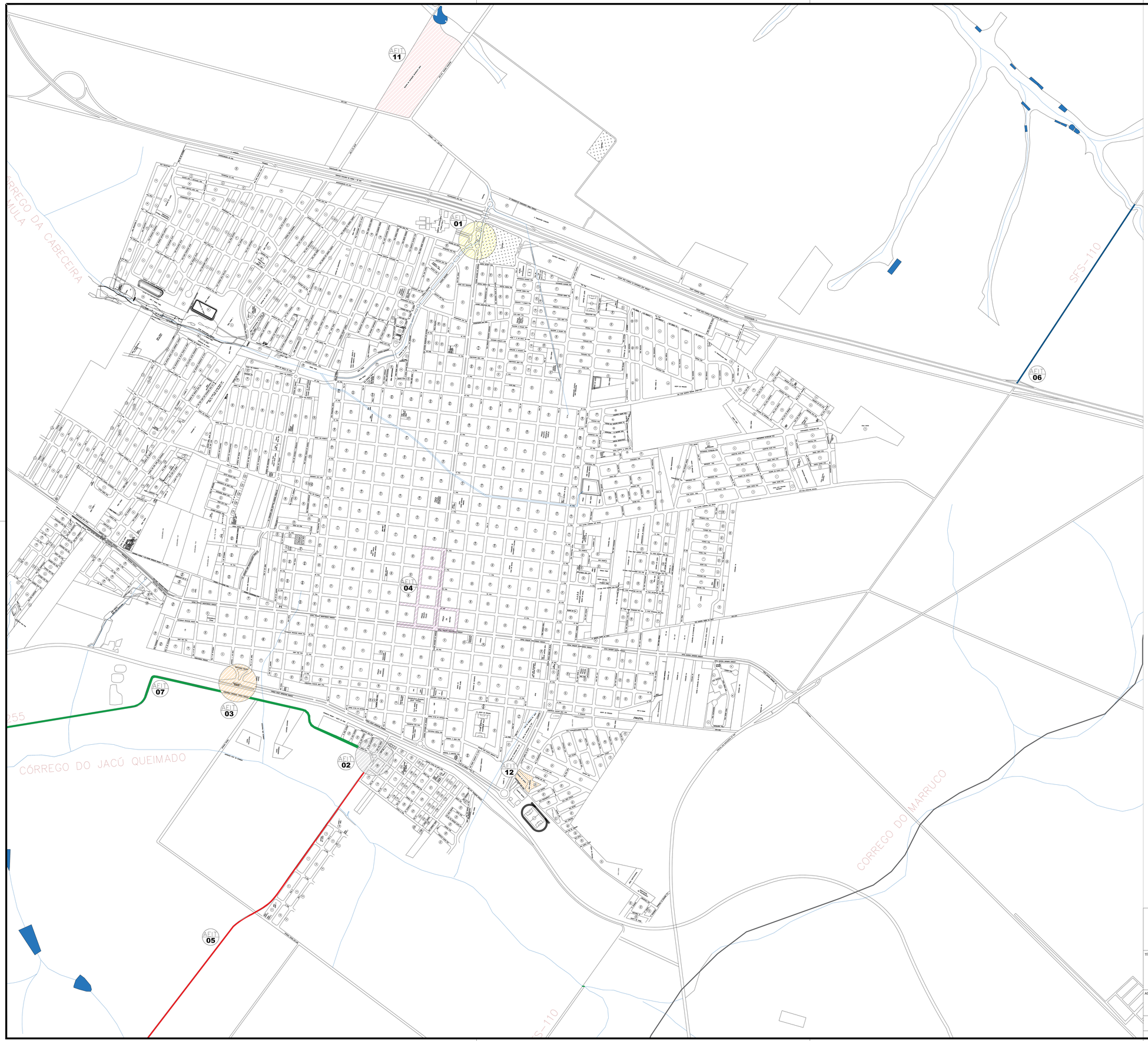
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO: ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

FOLHA: PD.10

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:16.000



LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO

- AEIT 01 — CONJUNTO PAISAGÍSTICO DA ÁREA DE ENTRADA PRINCIPAL DA CIDADE
- AEIT 02 — CONJUNTO PAISAGÍSTICO DA ÁREA DA ROTATÓRIA DA VILA MARIANA
- AEIT 03 — CONJUNTO PAISAGÍSTICO ENTORNO DA ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA
- AEIT 04 — TRECHO RUAS 7, 11, 13, 14 E AVENIDAS NAVARRO DE ANDRADE E CONSELHEIRO ANTONIO PRADO
- AEIT 05 — VIA DE ACESSO AO PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS
- AEIT 06 — VIA DE ACESSO A COMUNIDADE DA ESTRADA 15
- AEIT 07 — VIA DE ACESSO AO CORREDOR ALMEIDA PRADO
- AEIT 08 — PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS
- AEIT 09 — ÁREA DESTINADA À FORMAÇÃO DE PARQUE AQUÁTICO
- AEIT 10 — ÁREAS ADJACENTES E CONTÍGUAS AO LONGO DA REPRESA, DESINADAS À FORMAÇÃO DE PRAIAS PÚBLICAS
- AEIT 11 — RECINTO DE EXPOSIÇÕES DR.RODOLFO ABDO
- AEIT 12 — CIDADE DA CRIANÇA

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO

FOLHA: PD.11

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:10.000

SFS-255

CÓRREGO DO JACÚ QUEIMADO

SFS-321

SFS-455

SFS-450

CORREGO DA TRAIRA

CORREGO DO RETIRO

CORREGO DA FURQUILHA

CORREGO JACUZINHO

LEGENDA

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO

- AEIT 01 — CONJUNTO PAISAGÍSTICO DA ÁREA DE ENTRADA PRINCIPAL DA CIDADE
- AEIT 02 — CONJUNTO PAISAGÍSTICO DA ÁREA DA ROTATÓRIA DA VILA MARIANA
- AEIT 03 — CONJUNTO PAISAGÍSTICO ENTORNO DA ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA
- AEIT 04 — TRECHO RUAS 7, 11, 13, 14 E AVENIDAS NAVARRO DE ANDRADE E CONSELHEIRO ANTONIO PRADO
- AEIT 05 — VIA DE ACESSO AO PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS
- AEIT 06 — VIA DE ACESSO A COMUNIDADE DA ESTRADA 15
- AEIT 07 — VIA DE ACESSO AO CORREDOR ALMEIDA PRADO
- AEIT 08 — PARQUE ECOTURÍSTICO DAS ÁGUAS CLARAS
- AEIT 09 — ÁREA DESTINADA À FORMAÇÃO DE PARQUE AQUÁTICO
- AEIT 10 — ÁREAS ADJACENTES E CONTÍGUAS AO LONGO DA REPRESA, DESINADAS À FORMAÇÃO DE PRAIAS PÚBLICAS
- AEIT 11 — RECINTO DE EXPOSIÇÕES DR.RODOLFO ABDO
- AEIT 12 — CIDADE DA CRIANÇA

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

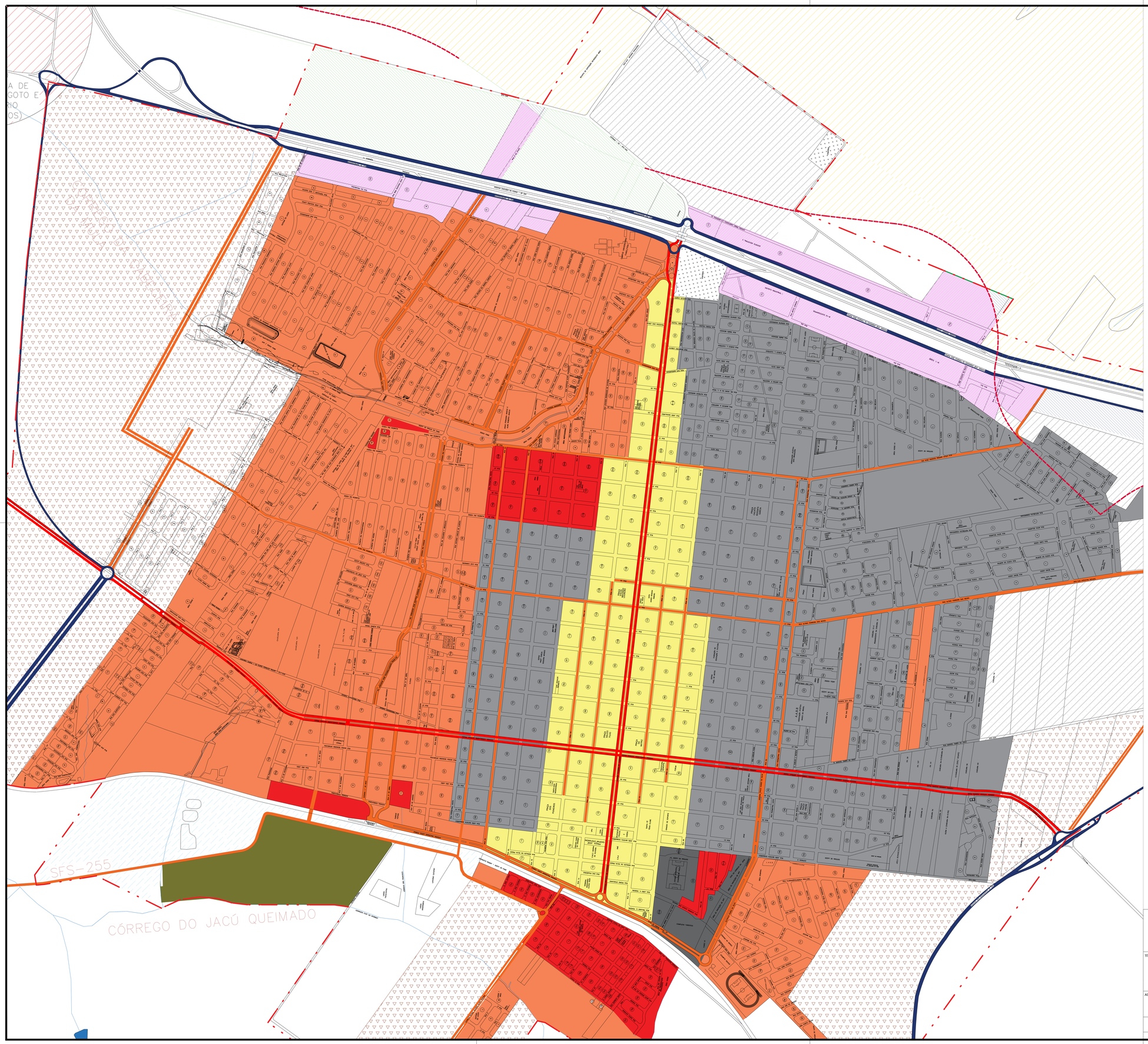
ASSUNTO:

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO

FOLHA: PD.12

DATA: 04/11/2019

ESCALA: 1:10.000



LEGENDA

ZPRAD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
ZPRMD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZPRBD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE
ZERAD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
ZERMD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZEREMD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL ESPECIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZEI	-	ZONA EXPANSÃO INDUSTRIAL
AEIS.	-	ÁREAS DE ESPECIAL INTERRESSE SOCIAL
	-	ÁREA DE PARQUE
ZPC.	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL
ZIC.	-	ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA
ZIE1.	-	ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL 1
ZIE2.	-	ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL 2
CCS.1	-	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1
CCS.2	-	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2
CCS.3	-	ANEL DE CONTORNO
		ANEL DE CONTORNO TRECHO INTERMUNICIPAL
		PERIMETRO URBANO ATUAL
		PERIMETRO URBANO PROPOSTO
		DIVISA DO MUNICÍPIO
		DIVISOR BACIA CORREGO DA CABECEIRA COMPRIDA

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO:

DIRETRIZES DO ZONEAMENTO

FOLHA:

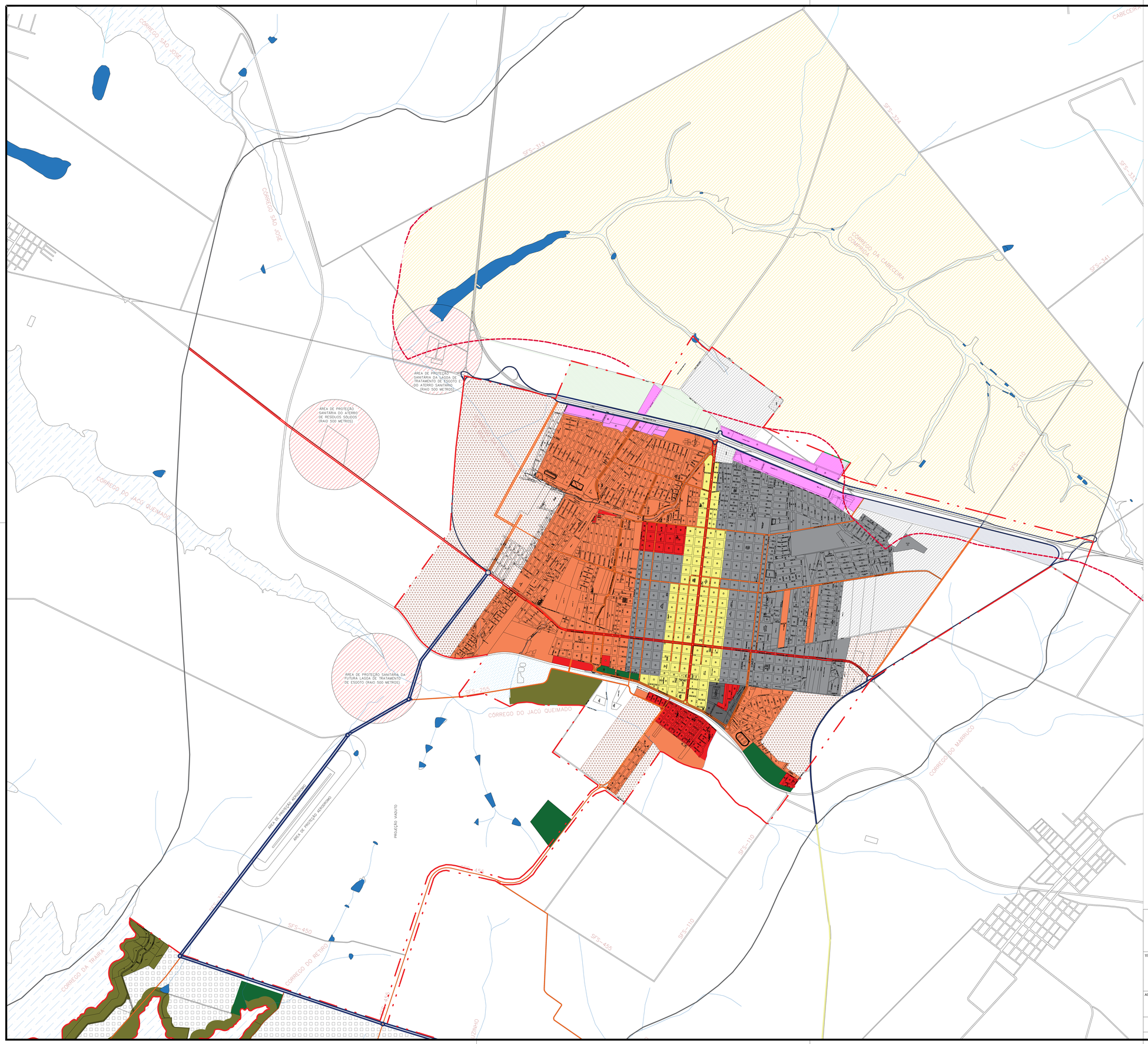
PD.13

DATA:

04/11/2019

ESCALA:

1:8.000



LEGENDA

ZPRAD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
ZPRMD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZPRBD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE
ZERAD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
ZERMD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZEREMD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL ESPECIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZEI	-	ZONA EXPANSÃO INDUSTRIAL
AEIS.	-	ÁREAS DE ESPECIAL INTERRESSE SOCIAL
	-	ÁREA DE PARQUE
ZPC.	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL
ZIC.	-	ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA
ZIE1.	-	ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL 1
ZIE2.	-	ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL 2
CCS.1	-	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1
CCS.2	-	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2
CCS.3	-	ANEL DE CONTORNO

ANEL DE CONTORNO
TRECHO INTERMUNICIPAL

PERIMETRO URBANO ATUAL
PERIMETRO URBANO PROPOSTO
DIVISA DO MUNICÍPIO
DIVISOR BACIA CORREGO DA CABECEIRA COMPRIDA

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

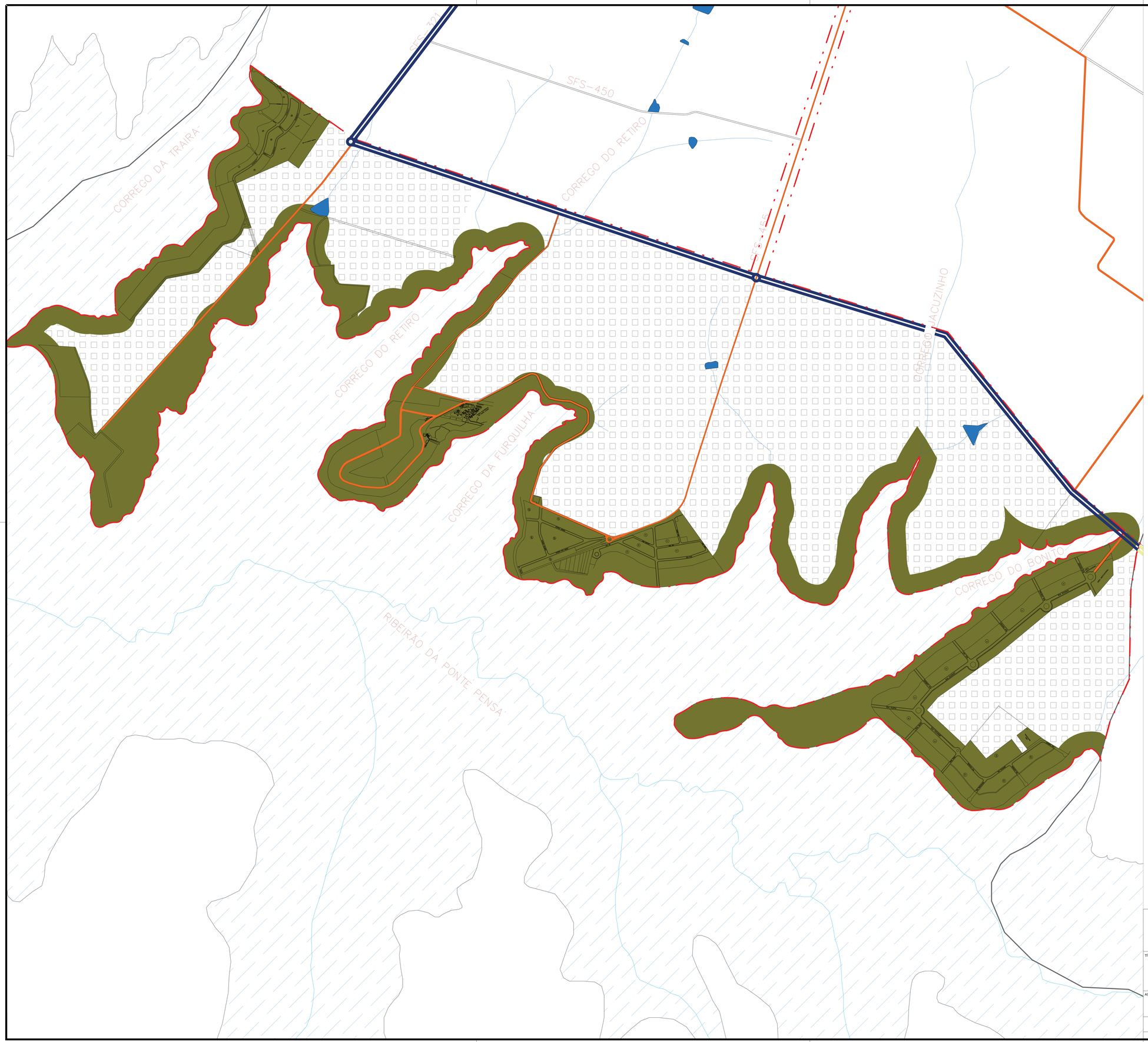
TÍTULO:
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO:
DIRETRIZES DO ZONEAMENTO

FOLHA:
PD.14

DATA:
04/11/2019

ESCALA:
1:20.000



LEGENDA

ZPRAD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
ZPRMD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZPRBD	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE
ZERAD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
ZERMD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZEREMD	-	ZONA EXPANSÃO RESIDENCIAL ESPECIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZEI	-	ZONA EXPANSÃO INDUSTRIAL
AEIS.	-	ÁREAS DE ESPECIAL INTERRESSE SOCIAL
	-	ÁREA DE PARQUE
ZPC.	-	ZONA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL
ZIC.	-	ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA
ZIE1.	-	ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL 1
ZIE2.	-	ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL 2
CCS.1	-	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1
CCS.2	-	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2
CCS.3	-	ANEL DE CONTORNO

ANEL DE CONTORNO
TRECHO INTERMUNICIPAL

PERIMETRO URBANO ATUAL
PERIMETRO URBANO PROPOSTO
DIVISA DO MUNICÍPIO
DIVISOR BACIA CORREGO DA CABECEIRA COMPRIDA

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

TÍTULO:
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ASSUNTO:
DIRETRIZES DO ZONEAMENTO

FOLHA:
PD.15

DATA:
04/11/2019

ESCALA:
1:10.000