



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° 1.679, de 21 de agosto de 2013.

"Disciplina o Uso e Ocupação do Solo no Município de Santa Cruz da Conceição e dá outras providências".

OSVALDO MARCHIORI, Prefeito do Município de Santa Cruz da Conceição, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O uso e ocupação do solo no município de Santa Cruz da Conceição serão regidos pelas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico e pelas normas contidas nesta Lei.

Art. 2º - São princípios fundamentais norteadores do uso e ocupação do solo no município de Santa Cruz da Conceição:

- I - A função social da cidade;
- II - A função social da propriedade urbana;
- III - A sustentabilidade;
- IV - A gestão democrática da cidade.

Art. 3º - As normas e demais disposições estabelecidas nesta Lei têm por objetivos:

I - A ordenação do processo de expansão territorial e do desenvolvimento do município, de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis, o desequilíbrio entre a urbanização e a infraestrutura possível de ser implantada, a retenção especulativa de imóvel urbano, a deterioração de áreas urbanizadas e a degradação do meio ambiente;

II - A homogeneização racional do território urbano, mesclando os usos compatíveis e minimizando os deslocamentos da população nas atividades de trabalho, moradia, convívio e recreação;

III - A democratização do uso do espaço urbano, promovendo a oportunidade a toda a população de acesso a lotes de boa qualidade, dotados de infraestrutura e serviços públicos, desenhados com áreas, dimensões e topografia suficiente para a implantação de moradia digna.

Art. 4º - As disposições contidas nesta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução e



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

ampliação de edificações, instalações de usos e atividades.

TÍTULO II

PARÂMETROS URBANÍSTICOS, DE USO E OCUPAÇÃO

Capítulo I

PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Secção I

Na macro-área Urbana

Art. 5º - São parâmetros para todos os usos permitidos na macro-área urbana, exceto para as zonas especiais:

- I - C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,00 (dois);
- II - T.O. – Taxa de Ocupação = 80,00% (oitenta por cento), inclusive para subsolos;
- III - T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento);

§ 1º – Não será computado para efeito de coeficiente de aproveitamento, as áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – Na macro-área urbana, exceto na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição a água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental e regulamentadas por decreto municipal.

Art. 6º - Com exceção das zonas especiais, na macro-área urbana as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I – Excluído o subsolo, as edificações para uso residencial com até dois pavimentos:

- a) frontais, de 2,00 (dois) metros;
- b) laterais necessários para iluminação e ventilação, estabelecidos em legislação específica;
- c) não será exigido recuo de fundo, exceto imposição de reserva de faixa *non aedificandi*.

II – Excluído o subsolo, as edificações para uso residencial com mais de dois pavimentos:



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) frontais, de 4,00 (quatro) metros;
- b) laterais, de 2,00 (dois) metros de cada lado;
- c) de fundo, 2,00 (dois) metros.

III – Excluído o subsolo, as edificações para uso não residencial com até dois pavimentos:

a) Não serão exigidos recuos, exceto aqueles necessários para iluminação e ventilação estabelecidos em legislação específica.

IV – Excluído o subsolo, as edificações para uso não residencial com mais de dois pavimentos:

- a) frontais, de 4,00 (quatro) metros;
- b) laterais, de 2,00 (dois) metros de cada lado;
- c) de fundo, de 2,00 (dois) metros.

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações, em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para a cobertura destinada a garagem de veículo até o limite de 5,50 metros (cinco metros e cinquenta centímetros) medido sobre a linha da testada.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisas com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, restando em relação às divisas com os demais logradouros, obedecerem ao recuo único de 2,00 (dois) metros em relação a toda a testada.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 5º – As edificações identificadas no Inciso IV poderão, no térreo e primeiro pavimento, obedecer aos recuos estabelecidos no inciso III deste artigo.

§ 6º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança para as atividades sujeitas a esse instrumento.

Secção II

Na macro-área de Expansão Urbana

Art. 18 - São parâmetros para a macro-área de expansão urbana, exceto para as zonas especiais:

- I - C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois);



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

II - T.O. – Taxa de Ocupação = 80,00% (oitenta por cento), inclusive para subsolos;

III - T.P. – Taxa de Permeabilidade = 15,00% (quinze por cento).

§ 1º – Não serão computados para efeito de coeficiente de aproveitamento, as áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje de cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – Na macro-área de expansão urbana, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZEIT e Ambiental – ZEIA, será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental e regulamentadas por decreto municipal.

Art. 19 - Na macro-área de expansão urbana, edificações com mais do que dois pavimentos, excluído o subsolo, somente poderão ser construídas em lotes com área superior a 520 m² (quinhentos e vinte metros quadrados).

Art. 20 - Na macro-área de Expansão Urbana, exceto nas Zonas Especiais, as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I - Edificação de uso residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a) Frontal de 4,00 (quatro) metros;
- b) Lateral de 2,00 metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

II - Edificação de uso residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a) Frontal de 4,00 (quatro) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;
- c) De fundo de 2,00 (dois) metros.

III - Edificação de uso não residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a) Frontal de 4,00 (quatro) metros;
- b) Lateral de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

IV - Edificação de uso não residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Frontal de 4,00 (quatro) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;
- c) De fundo de 2,00 (dois) metros.

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações destinados em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para cobertura destinada a garagem de veículo até o limite de 6,00 (seis) metros medido sobre a linha da testada.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisas com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, restando em relação às divisas com os demais logradouros obedecerem ao recuo único de 2,00 (dois) metros em relação a toda a testada.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 5º – As edificações identificadas no Inciso IV poderão, no térreo e primeiro pavimento, obedecer aos recuos estabelecidos no inciso III deste artigo.

§ 6º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança para as atividades sujeitas a esse instrumento.

Secção III

Na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA

Art. 21 - São parâmetros para a Zona Especial de Interesse Ambiental:

- I - C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico = 0,50 (meio);
- II - T.O. – Taxa de Ocupação = 50,00% (cinquenta por cento);
- III - T.P. – Taxa de Permeabilidade = 50,00% (cinquenta por cento).

Art. 22 - Não será permitida na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA a construção de edificações, para qualquer uso, com mais do que dois pavimentos, nem tampouco subsolos para qualquer uso.

Art. 23 - Na Zona Especial de Interesse Ambiental as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I - Edificação de uso residencial:

- a) Frontais de 6,00 (seis) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

II - Edificação de uso não residencial:

- a) Frontais de 5,00 (cinco) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

§ 1º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para cobertura destinada a garagem de veículo até o limite de 6,00 (seis) metros medido sobre a linha da testada.

§ 2º – Nos lotes que fazem divisas com mais de um logradouro, o recuo frontal deverá ser obedecido em relação a todos eles.

§ 3º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 4º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística Ambiental, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança.

Secção IV

Na Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND

Art. 24 - São parâmetros para a Zona Especial de Interesse Industrial:

- I - C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois).
- II - T.O. – Taxa de Ocupação = 80% (oitenta por cento).
- III - T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento).

Art. 25 - Na Zona Especial de Interesse Industrial as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I - Edificação para todos os usos permitidos:

- a) Frontais de 2,00 (dois) metros;
- b) Laterais de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;
- c) De fundo, 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º – Nos lotes que fazem divisas com mais de um logradouro o recuo frontal deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, ficando dispensado o recuo em relação aos demais logradouros.

§ 2º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 3º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança, ou na necessidade de



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

providências mitigadoras de incômodo.

Secção V

Na Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT

Art. 26 - São parâmetros para a Zona Especial de Interesse Turístico:

- I - C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,00 (um).
- II - T.O. – Taxa de Ocupação = 50,00% (cinquenta por cento).
- III - T.P. – Taxa de Permeabilidade = 30,00% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo único – Para efeito de coeficiente de aproveitamento não serão computadas áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje de cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

Art. 27 - Não será permitida na Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT a construção de edificações para qualquer uso com mais de que dois pavimentos, excluído o subsolo.

Art. 28 - Na Zona Especial de Interesse Turístico as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I - Edificação de uso residencial:

- a) Frontais de 6,00 (seis) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

II - Edificação de uso não residencial:

- a) Frontais de 5,00 (cinco) metros;
- b) Laterais de 2,00 metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para cobertura destinada a garagem de veículo até o limite de 6,00 (seis) metros medido sobre a linha da testada.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, restando em relação às divisas com os demais logradouros obedecerem ao recuo único de 2,00 (dois) metros em relação a toda a testada.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

ao estabelecido em legislação específica.

§ 5º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança.

Secção VI

Na Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE

Art. 29 - São parâmetros para a Zona Especial de Paisagem Edificada:

- I - C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois).
- II - C.A.M. – Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 3,00 (três).
- III - T.O. – Taxa de Ocupação = 80% (oitenta por cento).
- IV - T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento).

§ 1º – Para efeito de coeficiente de aproveitamento não serão computadas áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada na linha da testada do lote.

§ 2º – Na macro-área urbana será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental e regulamentadas por decreto municipal.

§ 3º – A utilização do coeficiente de aproveitamento superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (C.A.B. = 2,00) até o limite do máximo (C.A.M. = 3,00), somente será permitida através de lei municipal específica que normatizará a aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 30 - Não será permitida na Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE a construção de edificações, para qualquer uso, com mais do que 3 (três) pavimentos, excluído o subsolo.

Art. 31 - Na Zona Especial de Paisagem Edificada, edificações com mais do que dois pavimentos somente poderão ser construídas em lotes com área igual ou superior a 520 m² (quinhentos e vinte metros quadrados) e testadas iguais ou superiores a 15 (quinze) metros.

Art. 32 - Na Zona Especial de Paisagem Edificada as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I - Edificação de uso residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a) Frontais de 2,00 (dois) metros;



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

- b) Laterais de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

II - Edificação de uso residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a) Frontais de 5,00 (cinco) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;
- c) De fundos de 2,00 (dois) metros.

III - Edificação de uso não residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:

a) Não serão exigidos recuos, exceto aqueles necessários para iluminação e ventilação estabelecidos em legislação específica.

IV - Edificação de uso não residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;
- b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;
- c) De fundo de 2,00 (dois) metros.

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações em que o nível mais alto da laje de cobertura não ultrapasse 0,70 metros (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para cobertura destinada a garagem de veículo até o limite de 6,00 (seis) metros medido sobre a linha da testada.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, restando em relação às divisas com os demais logradouros obedecerem ao recuo único de 2,00 (dois) metros em relação a toda a testada.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 5º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança.

Capítulo II

PARA OS USOS E INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES

Secção I

Quanto ao tipo de uso



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 33 - Quanto aos tipos de uso do solo, ficam estabelecidos nesta Lei:

- I - Uso Residencial – Aquele que se destina à moradia, unifamiliar ou plurifamiliar;
- II - Uso não residencial – Aquele que se destina às atividades de Indústria, comércio, prestação de serviços e institucional.

Parágrafo único - Para a classificação dos usos e atividades do inciso II utilizar-se-á do auxílio da tabela de Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Secção II

Quanto à geração de incômodo

Art. 34 - Quanto à geração de incômodo, os usos e as atividades serão classificados em:

- I - Não Incômodos;
- II - Incômodos.

Art. 35 - São classificados como usos e atividades não incômodos aqueles que não excedam aos padrões estabelecidos no Quadro 04 desta Lei.

Art. 36 - São classificados como usos e atividades incômodos aqueles que excedem os padrões estabelecidos no Quadro 04 desta Lei quanto à:

- I - Poluição atmosférica;
- II - Poluição por resíduos líquidos ou sólidos;
- III - Poluição sonora;
- IV - Vibração;
- V - Periculosidade.

Parágrafo único – Qualquer uso ou atividade poderá se enquadrar em mais de um critério de incomodidade.

Art. 37 - Os usos e atividades incômodas, para a sua instalação, deverão adequar-se aos padrões de incomodidade estabelecidos no Quadro 04 desta Lei, adotando medidas corretivas ou mitigadoras que serão avaliadas e indicadas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental.

Parágrafo único – A adoção das correções ou medidas mitigadoras não isenta o empreendimento do cumprimento de exigências ou da aprovação nos demais órgãos técnicos de outras esferas de governo.

Art. 38 - Os empreendimentos ou atividades, inclusive os considerados



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

incômodos, ao requererem autorização ao poder público para a sua instalação, deverão fornecer os dados relativos aos parâmetros de incomodidade, se for o caso, através de formulário apropriado a ser elaborado pelos técnicos da prefeitura municipal.

Parágrafo único – O Grupo Técnico de Análise urbanística e Ambiental poderá, mediante estudos técnicos, dispensar da apresentação do formulário mencionado, as atividades que pelas suas características de uso apresentem-se clara e obviamente não incômodas.

Art. 39 - Com base nas informações prestadas, a prefeitura municipal informará ao interessado a zona onde se insere, se é permitida a sua instalação e quais os parâmetros e medidas mitigadoras deverão ser adotadas, se for o caso.

Secção III

Quanto à geração de impacto urbanístico

Art. 40. – Os empreendimentos ou atividades consideradas potencialmente causadoras de impacto urbanístico, definidas nesta lei, dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo da prefeitura municipal.

Art. 41 - Estarão sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança as atividades:

I - Todas as atividades de uso não residencial estabelecidas em:

- a) Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
- b) Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT.

II - As atividades com as seguintes características:

- a) Qualquer edificação com mais de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- b) Qualquer edificação ou atividade desenvolvida em lote com mais de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- c) Loteamentos ou condomínios horizontais, de uso residencial ou não, com mais de 100 (cem) lotes ou unidades;
- d) Edifício para uso público com capacidade para receber mais de 100 (cem) pessoas simultaneamente;
- e) Que alterem o patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;
- f) Que causem modificações no sistema viário estrutural existente, permanentes ou temporárias;
- g) De uso Industrial, em qualquer zona.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

III - As seguintes atividades específicas:

- a) Postos de combustíveis;
- b) Depósitos de gás liquefeito;
- c) Centrais de abastecimento;
- d) Terminais de transporte;
- e) Casas de diversão com música;
- f) Clubes, salões de festas e assemelhados;
- g) Templos, igrejas e assemelhados;
- h) Escolas de todos os níveis;
- i) Hospitais, clínicas e afins;
- j) Lavanderias;
- k) Oficinas mecânicas, funilaria e pintura;
- l) Serralherias, marcenarias e marmorarias;
- m) Supermercados, hipermercados e assemelhados;
- n) Lojas para instalação de alarmes e som automotivo;
- o) Bares e Restaurantes e assemelhados.

Parágrafo único – Os casos omissos ou sujeitos à interpretação serão analisados e definidos pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental.

Art. 42 - 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, no mínimo, das seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego e demanda público;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único – Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança ficarão disponíveis à consulta pública a qualquer interessado.

Art. 43 - O Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos pertinentes, será aplicado em todo o território municipal.

Art. 44 - A análise e emissão de pareceres quanto aos Estudos de Impacto de Vizinhança será atribuição do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental.

Art. 45 - O resultado da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança permitirá à prefeitura municipal aprovar, vetar o empreendimento ou exigir



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

contrapartidas e medidas compensatórias.

Art. 46 - A regulamentação estabelecendo os padrões de apresentação, tramitação, prazos e outras normas concernentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança serão fixadas por decreto do Poder Executivo.

Secção IV

Quanto aos usos e atividades permitidas e não permitidas

Art. 47 - Obedecidas às condições estabelecidas nesta Lei quanto aos requisitos de instalação e respeitadas exceções contidas no Quadro 03 em anexo, serão permitidos todos os usos na macrozona urbana, exceto nas zonas especiais onde:

I - Nas Zonas Especial de Interesse Ambiental – **ZEIA** e de Interesse Turístico - **ZEIT**, onde os usos permitidos e não permitidos encontram-se relacionados no Quadro 01 desta Lei;

II - Na Zona Especial de Interesse Industrial – **ZEIND**, onde todos os usos e atividades serão permitidos, excetuando o uso residencial;

III - Na Zona Especial de Paisagem Edificada – **ZEPE**, onde os usos permitidos e não permitidos encontram-se relacionados no Quadro 02 desta Lei.

§ 1º – O uso industrial que exija área maior que mil metros quadrados disposto em um único lote, ou em lotes menores, mas confrontantes entre si não ocorrerá em local diverso do município que não na Zona Especial de Interesse Industrial - **ZEIND**.

§ 2º – As atividades de Comércio Atacadista de Resíduos e Sucata, não serão permitidas nas rodovias de acesso ao município e nas Vias Estruturais pertencentes ao Sistema Viário Municipal.

§ 3º - As propriedades rurais contidas na macro-área de expansão urbana, enquanto não inseridas no perímetro urbano, permanecerão rurais, e sujeitas a todos os benefícios e obrigações decorrentes desta condição.

Art. 48 - Na macrozona rural, desde que obedeçam às condições estabelecidas nesta Lei quanto aos requisitos de instalação, além do natural direito à moradia, serão permitidos os seguintes usos:

I - Agrícola;

II - Industrial;

III - Comercial e de serviços com a finalidade de atender às necessidades da população.

Parágrafo único – Não será permitida na macrozona rural o parcelamento de solo e usos residenciais que caracterizem loteamentos, chácaras de recreio e condomínios.

Art. 49 - A instalação de atividades permitidas na macrozona rural estará sujeita ao controle de incomodidade e, nos casos pertinentes, ao Estudo de



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

Impacto de Vizinhança – E.I.V.

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Secção I

Certidão de uso e ocupação do solo

Art. 50 – Preenchido os requisitos legais, mediante requerimento do interessado, a prefeitura municipal expedirá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 51 – O requerimento do interessado deverá conter, entre outras informações e documentos a serem exigidos, no mínimo:

I - Memorial descritivo do empreendimento especificando:

- a) A descrição dos usos ou atividades;
- b) Os horários de funcionamento;
- c) A área construída;
- d) O número de empregados e os turnos.

II - Informações cadastrais indicando a localização da atividade:

- a) Dados cadastrais do padrão municipal (do IPTU);
- b) Croqui de localização.

III - Informações inerentes ao meio ambiente:

- a) Geração de resíduos líquidos e sólidos;
- b) Poluição atmosférica;
- c) Emissão de ruídos;
- d) Vibração.

IV - Informações referentes à geração de tráfego:

- a) Fluxo de veículos de carga e passeio;
- b) Previsão de estacionamento;
- c) Pátio para carga e descarga;
- d) Origem e destino do tráfego;

V - Informações referentes à periculosidade.

- a) Quantidade de material estocado;
- b) Forma e utilização;
- c) Forma de estocagem ou depósito.

Parágrafo único – A prefeitura municipal, através dos seus técnicos, elaborará modelo impresso sistematizando as informações, sendo-lhe permitido, sempre que necessário, solicitar informações ou documentos



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

complementares.

Art. 52 - Com base nos dados fornecidos, a prefeitura municipal informará ao requerente a zona onde se insere o empreendimento, as restrições, os parâmetros de incomodidade e a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Secção III

Alvará de uso e instalação

Art. 53 - O município autorizará a instalação, o funcionamento a mudança ou ampliação de qualquer atividade mediante emissão de alvará de uso e instalação.

Parágrafo único – A emissão do alvará de uso e instalação estará condicionada ao cumprimento das exigências contidas na Certidão de Uso e Ocupação do Solo, no Estudo de Impacto de Vizinhança, das medidas mitigadoras à incomodidade e outras consideradas necessárias.

Secção IV

Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental

Art. 54 - O Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, criado por determinação do Plano Diretor Estratégico com a responsabilidade de realizar a gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo no município terá as seguintes atribuições:

I - Analisar e emitir parecer em relação a:

- a) Urbanização, parcelamento e solo em geral;
- b) Empreendimentos de conjuntos superpostos, habitacionais plurifamiliares, comerciais, industriais e de prestação de serviços;
- c) Sistema de condomínio;
- d) Empreendimentos de interesse social, de todo o tipo.

II - Referente ao uso e ocupação, emitir parecer e aprovar:

- a) Os planos de urbanização realizados em operações urbanas consorciadas e consórcios imobiliários;
- b) A implantação de atividades classificadas como incômodas e o estabelecimento de medidas mitigadoras;
- c) Empreendimentos de impacto, que exijam Estudo de Impacto de Vizinhança.

III - Propor alterações na legislação urbanística ao Conselho Municipal de Desenvolvimento;

IV - Elaborar normas e regimento interno, necessários ao desempenho



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

das suas funções;

V - Subsidiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento nos temas relacionados a urbanismo e à sua legislação.

CAPÍTULO IV

CONCESSÃO DE USO

Art. 55 – Fica instituída e autorizada a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, com direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.

§ 1º – A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples decreto administrativo, e será inscrita e chancelada em livro especial do cartório de registros de imóveis da circunscrição respectiva.

§ 2º – Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para fins estabelecidos e responderá por todos os encargos cíveis e administrativos que venham a incidir sobre os imóveis e suas rendas.

§ 3º – Revogar-se-á a concessão antes do seu término desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida ou termo ou descumpra cláusula resolutória de ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º – A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por atos inter-vivos ou por sucessão legítima da testamentária, com os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 56 - É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada de projeção vertical, nos termos e para fins do artigo anterior e na forma que for regulamentada.

CAPÍTULO V

RESTRIÇÃO AO ACESSO A RUAS E BAIRROS

Art. 57 - É facultado à municipalidade autorizar o fechamento, a título precário, de vias públicas sem saída e ou aquelas de acesso a bairros residenciais, oriundos de loteamentos regulares, localizados na macro-zona urbana, restringindo o tráfego aos veículos dos moradores e seus visitantes.

§ 1º – A referida outorga permitirá a limitação do trânsito interno aos moradores locais ou seus visitantes e o impedimento da circulação de veículos estranhos.

§ 2º – Não será permitido o impedimento do acesso de pedestres que tenham por objetivo utilizar-se dos equipamentos de uso público instalados no



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

local.

Art. 58 - Poderão ser objeto da outorga com uso privativo aos moradores:

- I - Bairros ou ruas que não sejam acessos importantes a outros bairros;
- II - Bairros ou ruas que não contenham equipamentos públicos de grande frequência ou que, mesmo com frequência menor, o fechamento venha a inibir ou prejudicar o seu uso;
- III - Bairros ou ruas oriundos de loteamentos regulares.

Art. 59 - O fechamento das vias públicas deverá ser a vontade expressa e formalizada de, no mínimo, dois terços dos proprietários ou moradores no local.

Parágrafo único – Para a efetivação da outorga, os moradores e proprietários deverão constituir, oficialmente, a sua associação de moradores e indicar os representantes, que serão os interlocutores nas tratativas junto à municipalidade.

Art. 60 - A outorga para o fechamento de vias públicas será a título precário, podendo ser revogada, a critério da municipalidade, se a sua manutenção impactar negativamente na qualidade urbana ou se antagonizar ao interesse público.

§ 1º – A outorga também poderá ser revogada atendendo a vontade expressa, através da solicitação formal, de no mínimo dois terços dos moradores ou proprietários.

§ 2º – Revogada a concessão, em qualquer das hipóteses, não caberá nenhuma remuneração indenizatória por parte da prefeitura aos proprietários ou moradores, a qualquer título.

Art. 61 - Para realizar o fechamento das vias públicas, os proprietários poderão, através da sua associação de representantes, construir guaritas ou outras obras necessárias sobre o leito das vias ou áreas públicas anexas, submetendo previamente o projeto à avaliação e aprovação pela municipalidade.

§ 1º – As obras de fechamento das vias públicas não poderão se constituir em impedimento ao acesso de pedestres aos equipamentos públicos existentes no interior do bairro ou da rua.

§ 2º – Quando da revogação da outorga, em qualquer hipótese, as edificações construídas sobre as áreas públicas poderão, a critério da municipalidade, ser incorporadas ao patrimônio público ou demolidas pelos outorgados, em ambos os casos sem ônus ao poder público municipal.

Art. 62 - Os outorgados poderão manter vigilância durante 24 (vinte e quatro) horas, diariamente, utilizando-se para isso de mão de obra especializada, sendo de sua inteira responsabilidade os custos e demais ônus dessa contratação.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 63 - Ao restringir o acesso de veículos ao bairro ou rua os moradores assumem todas as despesas e ônus gerados pela outorga, inclusive:

- I - Conservação e manutenção das vias públicas do bairro, incluindo pavimentação e calçadas;
- II - Varrição, capinação e coleta do lixo;
- III - Sinalização viária.

Parágrafo único – O lixo doméstico proveniente das unidades residenciais deverá ser depositado, em recipientes apropriados, numa das vias oficiais que se articulam com o bairro ou rua objeto da outorga.

Art. 64 - A solicitação de fechamento será submetida à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental que poderá aprovar ou vetar a solicitação, com base no impacto urbanístico, presente ou futuro, que a outorga possa a vir a ocasionar na qualidade urbana.

§ 1º – A critério do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental –, poderá ser exigido dos requerentes o Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V., e dele geradas, se for o caso, obrigações e contrapartidas que condicionarão a outorga.

§ 2º – A relação de documentos e projetos necessários à instrução do pedido de outorga será elaborada, e dela dada publicidade, pelo Grupo de Análise Técnica e Ambiental.

TÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 65 - O Poder Público Municipal fiscalizará e zelará pelo cumprimento do estabelecido nesta Lei.

Art. 66 - Serão consideradas infrações às normas de Uso e Ocupação do Solo, estabelecidas nesta Lei:

- I - A falsa declaração das informações técnicas exigidas no art. 38 e demais necessárias ao fornecimento de Certidões e Alvarás;
- II – A instalação de usos ou atividades não permitidos na macrozona, macro-área, zona especial ou corredor especial;
- III - A instalação de usos e atividades sem o cumprimento das exigências estabelecidas pelo Poder Público Municipal, em conformidade com esta Lei;
- IV - Instalação de usos e atividades sem a autorização de funcionamento fornecida pela prefeitura municipal;
- V - A adoção de parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos para a macrozona, macro-área, zona especial e autorizados pelo Poder Público Municipal;
- VI - A alteração no uso ou atividade sem a devida autorização da



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

prefeitura municipal.

Art. 67 - As infrações cometidas às disposições da presente Lei darão ensejo sucessivo às seguintes penalidades:

I - Advertência e constituição de prazo máximo de trinta dias para a regularização;

II - Aplicação de multa equivalente a 50 (cinquenta) vezes a taxa de expedição do alvará para instalação e funcionamento;

III - Interdição completa ou parcial do uso e da atividade irregularmente instalada;

IV - Embargo da obra, quando necessário;

V - Demolição das construções.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 68 - A aplicação dos instrumentos de gestão urbana que consistem de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Direito de Preempção, Operações Urbanas Consorciadas, Consórcio Imobiliário, Urbanização, Edificação e Utilização compulsórias necessitam de leis específicas que definam os locais onde serão aplicados e os parâmetros dessa aplicação.

Art. 69 - As certidões de diretrizes, viabilidades ou outras emitidas pelo órgão competente da municipalidade antes da vigência desta Lei terão sua eficácia pelos prazos nelas estabelecidos.

§ 1º - os documentos referidos no *caput*, eventualmente emitidos pela municipalidade, sem prazo de validade expresse, terão validade de apenas 6 (seis) meses a contar da vigência desta Lei.

§ 2º - Será assegurado o direito de funcionamento das atividades instaladas antes desta lei entrar em vigor, ressalvados os casos que se apresentem danosos à qualidade de vida e à preservação ambiental julgados pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, que poderá exigir medidas mitigadoras ou cancelar licença de funcionamento.

Art. 70 - Fazem parte integrante desta Lei os anexos numerados de I a IX.

I - ANEXO I Glossário, contendo as definições dos termos utilizados;

II - ANEXO II Mapa 01 - Macrozonas Municipais;

III - ANEXO III Mapa 02 - Macro-área urbana;

IV - ANEXO IV Mapa 03 - Macro-área de expansão urbana;

V - ANEXO V Mapa 04 - Zona Especial de Paisagem Edificada;

VI - ANEXO VI Mapa 05 - Zona Especial de Interesse Ambiental;

VII - ANEXO VII Mapa 06 - Zona Especial de Interesse Industrial;

VIII - ANEXO VIII Mapa 07 - Zona Especial de Interesse Turístico;

IX - ANEXO IX Quadros:



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

Quadro 01 – Usos permitidos e não permitidos em ZEIA e ZEIT.

Quadro 02 - Usos permitidos e não permitidos na ZEPE.

Quadro 03 – Usos permitidos e não permitidos na Macrozona Urbana.

Quadro 04 - Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras.

Art. 71 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Santa Cruz da Conceição, 21 de agosto de 2013.


OSVALDO MARCHIORI
Prefeito Municipal

Certifico que a presente lei foi registrada e afixada nos lugares de costume desta Prefeitura, e arquivada no Cartório de Registro Civil e Anexos local na data supra.


Eunice Ap. Carvalho Baldin
Secretária da Prefeitura