

Parcelamento uso e ocupação do solo do Município

Lei nº. 1766

ÍNDICE

TÍTULO I	
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES	
CAPÍTULO I	
Dos Objetivos.....	05
CAPÍTULO II	
Das Definições.....	05
TÍTULO II	
DO PARCELAMENTO DO SOLO	
CAPÍTULO I	
Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo.....	08
CAPÍTULO II	
Requisitos Técnicos para Parcelamento do Solo	
Seção I	
Loteamento.....	12
Seção II	
Desmembramento.....	21
Seção III	
Desdobro.....	22
CAPÍTULO III	
Tipos de Loteamento.....	23
TÍTULO III	
DAS ZONAS E DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO	
CAPÍTULO I	
Das Zonas de Uso.....	24
CAPÍTULO II	
Dos Usos e Atividades	
Seção I	
Das categorias de uso.....	26
Subseção I	
Da categoria de uso Residencial – R.....	26
Subseção II	
Da categoria de uso não Residencial – nR.....	28
CAPÍTULO III	
Da Construção de Edificações e da Instalação dos Usos	
Seção I	
Dos parâmetros gerais.....	36
Seção II	
Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação.....	36
Seção III	
Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes.....	37
CAPÍTULO IV	
Da Área de Intervenção Urbana.....	39
CAPÍTULO V	
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e dos Estoques.....	40
TÍTULO IV	
DAS REGULARIDADES, DAS CONFORMIDADES, DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS E DAS MULTAS	

CAPÍTULO I	
Das Regularidades e das Irregularidades.....	41
CAPÍTULO II	
Das conformidades e das desconformidades.....	41
CAPÍTULO III	
Dos Procedimentos fiscais e das multas.....	42
Seção I	
Dos usos irregulares.....	43
Seção II	
Das multas.....	44
TÍTULO V	
DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.....	44
TÍTULO VI	
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.....	47
TÍTULO VII	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	48
ANEXOS.....	50

Lei nº 1766

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, e dá outras providências.

CELINA MARIA DA SILVA RIZZI, Presidente da Câmara Municipal de Santa Cruz das Palmeiras, Estado de São Paulo, usando das suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal manteve e ela promulga, nos termos do Artigo 59, §§ 5º e 7º da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

TÍTULO I DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

CAPÍTULO I Dos Objetivos

Artigo 1º - Esta Lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e rege o parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- II - Garantir a qualidade de vida, no território do Município, através da segregação de atividades incompatíveis entre si, do controle do adensamento da ocupação e uso do solo e da utilização planejada da infra-estrutura existente;
- III - Reestruturar e reordenar o sistema viário, adequando-o às necessidades atuais e ao crescimento previsto, e
- IV - Assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

CAPÍTULO II Das Definições

Artigo 2º - Para os efeitos da aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I - Acesso é a interligação para veículos ou pedestres entre:
 - a. logradouro público e propriedade privada;
 - b. propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio, e
 - c. logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.
- II - Acostamento é a faixa de estacionamento horizontal em estradas e rodovias destinada ao estacionamento de veículos, para a circulação de pedestres e bicicletas na falta de setor apropriado para este fim, e como fator de segurança e emergência.
- III - Alinhamento é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.
- IV - Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento
- V - Áreas institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.
- VI - Coeficiente de aproveitamento é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área mínima, básica e máxima de edificação permitida nesse mesmo lote, podendo ser:

- a. básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- b. máximo, que não pode ser ultrapassado;
- c. mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado

VII - Desdobro é a subdivisão de um lote em até dois lotes destinados à edificação.

VIII - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

IX - Edificação secundária é aquela acessória ao uso principal, não podendo constituir domicílio independente.

X - Eixo da via é a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos.

XI - Equipamentos comunitários são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, esporte, lazer e similares.

XII - Equipamentos urbanos são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

XIII - Fracionamento é a subdivisão de um lote em mais de dois lotes.

XIV - Frente do lote é a sua divisa lindeira a via de circulação.

XV - Fundo do lote é a divisa oposta à frente, sendo que no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas expedidas pelo Executivo.

XVI - Gleba corresponde a área de terra indivisa que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.

XVII - Guia é a separação física, dentro da área de logradouro público, entre a via destinada a veículos e local seguro para pedestres ou ciclovias.

XVIII - Logradouro Público é o espaço livre, inalienável, destinado a circulação pública de veículos e de pedestres, reconhecido pela Municipalidade que lhe confere denominação oficial. São as ruas, praças, avenidas, pontes e viadutos.

XIX - Lote é a unidade autônoma resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial.

XX - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XXI - Parcelamento do Solo é a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento ou desmembramento.

XXII - Passeio ou calçada é local seguro destinado a circulação preferencial de pedestres

XXIII - Pavimento térreo é aquele definido pelo projeto, sendo que:

- a. o piso do pavimento térreo poderá estar situado entre as cotas de 1 (um) metro acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro, quando o desnível entre a cota mais elevada e a mais baixa for menor ou igual a 2 (dois) metros;
- b. quando o desnível do logradouro público lindeiro, entre a cota mais elevada e a mais baixa, for maior do que 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo, e
- c. o disposto na alínea anterior se aplica, também, quando o lote for lindeiro a mais de um logradouro público, tomando-se como referência sempre os pontos mais elevado e mais baixo, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes.

XXIV - Pólos Geradores de Tráfego são áreas ou edificações que abrigam ou abrigarão atividades que, mediante a concentração de bens ou serviços, geram elevado número de viagens, com substanciais interferências no tráfego do entorno e necessidades de espaços para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, e/ou carga e descarga.

XXV - Profundidade do lote é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

XXVI - Quadra é a área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

XXVII - Recuo é a distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

- a. os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- b. os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;
- c. no caso de lotes irregulares, os recuos são definidos em normas expedidas pelo Executivo, e

XXVIII - Remembramento de glebas ou lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

XXIX - Rua sem saída é o trecho de rua com extensão inferior a 75 m (setenta e cinco metros) e que não possua outra intersecção com logradouro público que permita a circulação de veículos, a não ser a de origem.

XXX - Sarjeta é um elemento de concreto construído junto às guias, mormente para escoamento e condução das águas superficiais ao sistema de captação de águas pluviais.

XXXI - Sarjetão dispositivo executado normalmente em concreto armado, no encontro ou ao longo de vias, com a finalidade de resistir às ações erosivas causadas pela velocidade das águas e ao efeito de cavitação causado pelos pneus dos veículos no pavimento molhado, conduzindo-as ao sistema de escoamento de águas pluviais.

XXXII - Segundo pavimento é aquele imediatamente superior ao pavimento térreo.

XXXIII - Subsolo é o pavimento ou os pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo.

XXXIV - Taxa de ocupação máxima é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação ou edificações no lote.

XXXV - Taxa de Permeabilidade é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, do lote.

XXXVI - Uso misto é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

XXXVII - Via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos, pedestres ou animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central, sendo que:

- a. via oficial de veículos, pedestres ou animais é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura, sendo de uso público, e
- b. via particular de circulação de veículos, pedestres ou animais é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.
- c. via estrutural é aquela utilizada como ligação com os municípios da região e como ligação interbairros no Município.
- d. via coletora é aquela que coleta e distribue o tráfego internamente ao bairro e que é utilizada como ligação entre as vias locais e as vias estruturais.

e. via local é aquela não classificada nem como estrutural, nem como coletora e definida pela sua função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros.

f. via de pedestre é de uso exclusivo do pedestre.

g. ciclovia é via aberta ao uso público caracterizada como pista destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, separada da via pública de tráfego motorizado por meio-fio ou obstáculo similar, e de área destinada aos pedestres, por dispositivo semelhante ou em desnível, que a distinga das áreas citadas.

h. ciclofaixa é via aberta ao uso público caracterizada como faixa destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica.

i. via de tráfego compartilhado ou faixa compartilhada é via aberta ao uso público caracterizada como pista compartilhada com o trânsito de veículos motorizados, bicicletas e pedestres, sendo via preferencial ao pedestre quando demarcada na calçada e preferencial a bicicleta quando demarcada na pista de rolamento

j. vias rurais são estradas e rodovias, situados na zona rural.

l. vias urbanas são ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana.

XXXVIII - Zona Rural é aquela não delimitada pelo Perímetro Urbano do Município.

XXXIX - Zona Urbana é aquela delimitada pelo Perímetro Urbano do Município.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo

Artigo 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana.

§ 1º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas, de acordo com as normas técnicas pertinentes;”

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, e

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias condizentes com a saúde humana, até a sua correção.

§ 2º - Para as exceções previstas nos incisos I, II e V do parágrafo primeiro serão necessários laudos técnicos e aprovação prévia dos órgãos públicos competentes.

Artigo 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos, caracterizado por loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura.

Artigo 5º - Da área total objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

I - 20,0 % (vinte por cento) para o sistema viário;

II - 7,5 % (sete e meio por cento) para o sistema de áreas verdes e de lazer, e

III - 7,5 % (sete e meio por cento) para uso institucional.

§ 1º - Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada ao sistema de áreas verdes e de lazer.

§ 2º - O percentual exigido para o sistema de áreas verdes e de lazer não poderá ser localizado na faixa “non aedificandi” ao longo das nascentes, águas correntes, canalizadas ou não, e das dormentes.

Artigo 6º - Ao longo das águas correntes canalizadas ou não e das águas dormentes será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de 30 m (trinta metros) de cada lado das suas margens, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º - Ao redor das nascentes será obrigatória a reserva de área “non aedificandi”, num raio de 50 m (cinquenta metros).

§ 2º - Ao longo das estradas municipais será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de quinze metros de cada lado, contados de seu eixo.

§ 3º - Ao longo das rodovias e das estradas de ferro será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de 15 m (quinze metros) contados a partir dos limites das faixas de domínio das mesmas.

Artigo 7º - A faixa “non aedificandi” ao longo das nascentes, águas correntes, canalizadas ou não, e das dormentes, será considerada área de preservação permanente.

Artigo 8º - A localização das áreas do sistema de áreas verdes e de lazer deverá atender às seguintes disposições:

I - Ser lindeira a uma via oficial de circulação de veículos;

II - Permitir que seja inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros) em qualquer ponto do terreno;

III - 50% (cinquenta por cento) do total exigido para o sistema de áreas verdes e de lazer será localizado pela Prefeitura em parcela de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresente declividade superior a 15 % (quinze por cento), a menos que haja interesse paisagístico, caso em que a declividade poderá ser superior a 15 % (quinze por cento), porém inferior a 30 % (trinta por cento), e

IV - A localização do restante da área exigida para o sistema de áreas verdes e de lazer ficará a cargo do loteador, com análise da Prefeitura, e só será computada como sistema de áreas verdes e de lazer quando em qualquer ponto do terreno puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros), não podendo ser localizada em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30 % (trinta por cento), excetuadas as áreas localizadas lindeiras as áreas de preservação permanente.

Artigo 9º - As praças deverão ser entregues implantadas conforme projeto executivo completo de acordo com as exigências de cada local e aprovado pelos órgãos competentes indicados pela Prefeitura

Parágrafo Único - O projeto executivo das praças deverá ser assinado por profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e cadastrados junto ao órgão público municipal competente.

Artigo 10 - A localização das áreas para uso institucional deverá atender às seguintes disposições:

I - Ser lindeira a uma via oficial de circulação de veículos;

II - Estar situada em uma área com declividade de no máximo 15 % (quinze por cento);

III - Permitir que seja inscrito um círculo com raio de 15 m (quinze metros) em qualquer ponto de sua área;

IV - Para loteamento com área inferior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), deverá estar contida em um único perímetro, definido pela Prefeitura, e

V - Para loteamento com área igual ou superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), poderá estar localizada em dois ou mais perímetros definidos pela Prefeitura, desde que tenham área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) cada um.

Artigo 11 – As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes e aprovadas, e com a respectiva hierarquia viária, harmonizando-se com a topografia local, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução, sendo classificadas, de acordo com sua utilização, em:

I - VIA ESTRUTURAL, constitui-se num sistema de pistas duplas, com largura mínima nunca inferior a 27m (vinte e sete metros), divididos da seguinte forma:

- a. passeio mínimo (de cada lado da via): 2,5 m (dois metros e meio);
- b. faixa carroçável mínima de cada pista: 9,0 m (nove metros);
- c. canteiro central mínimo: 3,0 m (três metros);
- d. declividade máxima: 8,0 % (oito por cento);
- e. declividade mínima: 0,5 % (meio por cento).

II - VIA COLETORA, constitui-se num sistema de pista simples, com largura mínima nunca inferior a 15m (quinze metros), divididos da seguinte forma:

- a. passeio mínimo (de cada lado da via): 2,5 m (dois metros e meio);
- b. faixa carroçável mínima: 13,0 m (treze metros);
- c. declividade máxima: 10,0 % (dez por cento);
- d. declividade mínima: 0,5 % (meio por cento).

III - VIA LOCAL, constitui-se num sistema de pista simples, com largura mínima nunca inferior a 15m (quinze metros), divididos da seguinte forma:

- a. passeio mínimo (de cada lado da via): 2,5 m (dois metros e meio);
- b. faixa carroçável mínima: 9,0 m (nove metros);
- c. declividade máxima: 10,0 % (dez por cento);
- d. declividade mínima: 0,5 % (meio por cento).

IV - VIA DE PEDESTRES de uso exclusivo dos mesmos, com largura mínima nunca inferior a 4,0 m (quatro metros) e declividade máxima igual a 10,0% (dez por cento).

Artigo 12 - As vias do loteamento serão classificadas quanto ao tipo de tráfego para efeito de dimensionamento do pavimento, para um período de recorrência de projetos de 10 anos em:

I - MUITO LEVE para as ruas de características essencialmente residenciais, para as quais não é necessariamente previsto o tráfego de ônibus, podendo existir, ocasionalmente, passagens de caminhões em número não superior à 3 (três) por dia, por faixa de tráfego, caracterizado por número "N" típico de 104 (dez elevado à quarta potência) solicitações do eixo simples padrão 82 KN (oitenta e dois quilo newtons).

II - LEVE para as ruas de características essencialmente residenciais, para as quais não é absolutamente previsto o tráfego de ônibus, podendo existir, ocasionalmente, passagens de caminhões ou ônibus em número não superior à 50 (cinquenta) por dia, por faixa de tráfego, caracterizado por número "N" típico de 105 (dez elevado à quinta potência) solicitações do eixo simples padrão 82 KN (oitenta e dois quilo newtons).

III - MÉDIO para as ruas ou avenidas, para as quais é previsto o tráfego de caminhões ou ônibus em número de 50 (cinquenta) a 100 (cem) por dia, por faixa de tráfego, caracterizado por um número "N" típico de 106 (dez elevado à sexta potência) solicitações do eixo simples padrão 82 KN (oitenta e dois quilo newtons).

IV - PESADO para as ruas ou avenidas, para as quais é previsto o tráfego de caminhões ou ônibus em número de 100 (cem) a 2.000 (dois mil) por dia, por faixa de tráfego, caracterizado por um número "N" típico de 107 (dez elevado à sétima potência) solicitações do eixo simples padrão 82 KN (oitenta e dois quilo newtons).

V - MUITO PESADO para as ruas ou avenidas, para as quais é previsto o tráfego de caminhões ou ônibus em número superior a 2.000(dois mil) por dia, por faixa de tráfego, caracterizado por um número “N” típico de 107 (dez elevado à sétima potência) solicitações do eixo simples padrão 82 KN (oitenta e dois quilo newtons).”

Artigo 13 - As vias do loteamento deverão atender às seguintes disposições:

I - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos do terreno serão concordados por arcos com as seguintes concordâncias:

a. CONCORDÂNCIA HORIZONTAL os dois alinhamentos prediais do terreno serão concordados por arco de círculo com raio igual à 9m (nove metros), no mínimo, e 12m (doze metros), no alinhamento de guias, num ângulo de 90º (noventa graus) mais ou menos 20º(vinte graus), medidos nos respectivos eixos.

b. CONCORDÂNCIA VERTICAL deverá ser prevista com raios compatíveis ao tipo de via.

II - As dimensões do leito e do passeio das vias públicas deverão conter múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, determinados pela Prefeitura:

a. fila de veículo estacionado paralelo à guia:

1. automóveis: 2,50 m (dois metros e meio);
2. ônibus e/ou caminhões: 3,00 m (três metros).

b. fila de veículo em movimento:

1. automóveis: 3,00 m (três metros)
2. ônibus e/ou caminhões: 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), e

c. fila de pedestres: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

III - As ruas sem saída não poderão ter extensão superior a 75 m (setenta e cinco metros) e deverão terminar em “fundo de saco”.

a. o “fundo de saco” deverá ter leito carroçável com diâmetro mínimo de 21 m (vinte e um metros).

IV - Não será permitido acesso aos lotes pelas praças, rotatórias e trevos.

V - Nos canteiros entre as pistas, com largura inferior à 12m (doze metros), contados de guia à guia, não serão permitidas instalações e edificações para quaisquer fins.

VI - A largura das vias poderá ser definida maior, fazendo-se a composição dos múltiplos de utilização conforme item II, sub-itens a até c, deste artigo.

Artigo 14 - Nenhum lote poderá:

I - Ter área inferior a 160 m² (cento e sessenta metros quadrados);

II - Ter frente mínima inferior a 8 m (oito metros);

III - Distar mais de 315 m (trezentos e quinze metros) de uma via coletora, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso, e

IV - Ter frente para a via oficial de circulação de veículos com largura inferior a 15(quinze) metros.

§ 1º - Todo lote deverá ter frente e acesso para via oficial de circulação.

§ 2º - Não serão permitidos lotes que não possam conter um círculo com diâmetro de 8 m (oito metros) em qualquer ponto de sua área.

§ 3º - Não será permitido desdobro, fracionamento ou desmembramento que resulte em lotes com dimensões e medidas inferiores às fixadas nesta Lei para a zona de uso onde se encontra o imóvel.

§ 4º - Excluem-se do disposto no § 3º deste artigo os lotes regularmente existentes, menores do que 320 m² (trezentos e vinte metros quadrados) e maiores ou iguais a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que possuam até a data de publicação desta Lei um dos seguintes documentos em nome de dois proprietários: título de propriedade do lote registrado no Cartório

de Registro de Imóveis, escritura pública ou contrato particular de compra e venda com data e reconhecimento de firma até a data acima mencionada.

§ 5º - Os lotes que se enquadrem no disposto no parágrafo 4º deste artigo, poderão ser desdobrados em lotes menores do que 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), porém não inferiores a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 5 (cinco) metros, não se aplicando a estes o disposto no parágrafo 2º."

§ 6º - O lote com frente mínima e área total inferiores às definidas no "caput" deste artigo, será tolerado, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

- I - Sobre o lote tenha havido lançamento de imposto territorial, comprovadamente anterior à data de publicação desta Lei;
- II - O lote com dimensões inferiores às exigidas nesta Lei esteja assim devidamente inscrito no Registro de Imóveis competente;
- III - O lote seja resultante de remanescente de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público, e
- IV - O lote seja resultante de desdobro ocorrido antes da publicação desta Lei.

Artigo 15 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).

Artigo 16 - O desmembramento de glebas na Zona Urbana está obrigado à destinação de áreas verdes e de lazer e institucionais conforme o disposto nos incisos II e III do artigo 5º.

§ 1º - As áreas resultantes de desmembramento deverão, sempre, ter frente para via oficial de circulação de veículos existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, respeitado o disposto no artigo 14 desta Lei.

§ 2º - O desmembramento de gleba na Zona Urbana, com área inferior a 10.000 m², não está obrigado à destinação de áreas verdes e de lazer.

Artigo 17 - O desdobro do lote, em qualquer zona de uso, só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, edificado ou não, sejam atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote, recuos, taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento, previstas para as diferentes categorias de uso.

§ 1º - Não se aplicam as disposições do "caput" deste artigo, quando se tratar de desdobro de lote ocupado por edificações residenciais unifamiliares, devidamente regularizadas, exigindo-se porém que, em cada um dos lotes resultantes, sejam observadas as dimensões mínimas de lote, previstas para a categoria de uso residencial, na respectiva zona de uso.

§ 2º - O desdobro e o fracionamento, quando feitos de forma contínua ou sucessiva, implicam em loteamento, sujeitando-se às normas de parcelamento do solo, segundo disposto nesta Lei.

CAPÍTULO II

Requisitos Técnicos para Parcelamento do Solo

Seção I

Loteamento

Artigo 18 - A elaboração do projeto de loteamento será precedida de parecer de viabilidade e fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado e instruído com os seguintes documentos:

- I - Parecer de viabilidade:
 - a. Requerimento assinado pelo interessado ou possuidor a qualquer título, e
 - b. Levantamento topográfico planialtimétrico da área objeto do pedido, por coordenadas, em 1 (uma) via, na escala horizontal de 1 : 1.000 e cortes na vertical

de 1 : 100, quando solicitado, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado no órgão competente da Prefeitura Municipal.

c. Desenho apresentado em 02 vias, com inserção do terreno no sistema viário existente, na escala 1:5.000, numa área marcada a partir de um raio de 1.500 m (mil e quinhentos metros), com eixo no centro aproximado do terreno.

d. Termo de anuência do proprietário da gleba.

II - Pedido de diretrizes:

a. Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

b. Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

c. Levantamento topográfico planialtimétrico da área objeto do pedido, por coordenadas, em 4 (quatro) vias, na escala horizontal de 1 : 1.000 e cortes na vertical de 1 : 100, quando solicitado, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado no órgão competente da Prefeitura Municipal., e

d. Comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.

III - O levantamento topográfico planialtimétrico deverá conter:

a. Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;

b. Localização dos cursos d'água e suas denominações;

c. Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

d. Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e de lazer e institucionais;

e. Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f. Construções existentes;

g. Serviços de utilidade pública existente no local e adjacências;

h. Linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";

i. Ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local, e

j. Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos;

l. apresentar aprovação da concessionária de energia elétrica, quando o loteamento se localizar próximo às linhas de transmissão;

m. caberá ao órgão competente da Prefeitura Municipal a decisão da construção do reservatório de água elevado, quanto a sua capacidade, dimensão, quando da sua aferição de real necessidade.

Parágrafo único - Depois de estabelecidas as diretrizes pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar a proposta das quadras com a demarcação das vias pelo alinhamento das guias e alinhamento predial.

Artigo 19 - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, após a manifestação dos órgãos municipais competentes e da concessionária dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 1º - O cumprimento do prazo estabelecido no "caput" deste artigo está vinculado ao atendimento integral do estabelecido no inciso I e III do artigo 18.

§ 2º - No caso do parecer de viabilidade ser negativo, o processo será arquivado; sendo positivo, o interessado terá 90 (noventa) dias, a contar da data da comunicação, para protocolar o pedido de diretrizes, observado o disposto nos incisos II e III do artigo 18.

Artigo 20 - A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes do loteamento, após a manifestação dos órgãos municipais competentes, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data que o interessado der cumprimento ao determinado pelos incisos II e III do artigo 18.

Artigo 21 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de publicação da notificação de sua expedição na imprensa que faz as publicações oficiais do Município.

Artigo 22 - O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à análise preliminar da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

I - Plano geral de loteamento, na escala 1 : 1.000 em 2 (duas) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado órgão competente da Prefeitura Municipal, constando de :

- a. curvas de nível de metro em metro;
 - b. vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
 - c. indicação gráfica das restrições de construção quanto a recuos, ocupação dos lotes e gabaritos, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas nesta lei;
 - d. indicação das zonas de uso onde se localiza a gleba e número do contribuinte junto à Prefeitura;
 - e. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
 - f. indicação de marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada, e localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - g. indicação, em planta, da metragem quadrada dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
 - h. indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
 - i. indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas “non aedificandi” de preservação permanente, das áreas institucionais e do número total de lotes;
 - j. indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais, e
- l. indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - Perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1 : 1.000, e vertical de 1 : 100, com todas as cotas.

III - Projeto completo de locação dos eixos das ruas por coordenadas totais.

IV - Projeto completo de locação das quadras por coordenadas totais.

V - Certidão atualizada da matrícula do imóvel, contendo rumos, distâncias e área da Gleba em consonância com o Plano Geral de Loteamento.

VI - Memorial descritivo do parcelamento do solo.

Artigo 23 – O órgão competente da Prefeitura Municipal realizará a análise preliminar do loteamento, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

Parágrafo Único - O cumprimento do prazo estabelecido no “caput” deste artigo está vinculado ao atendimento integral, pelo interessado, do estabelecido no artigo 22.

Artigo 24 - O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a análise preliminar, deverá constar de:

I - Plano geral de loteamento, na escala 1 : 1.000 em 5 (cinco) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado no órgão municipal competente, constando de:

- a. curvas de nível de metro em metro;
- b. vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
- c. indicação gráfica das restrições de construção quanto a recuos, ocupação dos lotes e gabaritos, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas nesta Lei;
- d. indicação das zonas de uso onde se localiza a gleba e número do contribuinte junto à Prefeitura;
- e. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- f. indicação de marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada, e localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- g. indicação em planta da área, em metros quadrados, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- h. indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
- i. indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas “non aedificandi” de preservação permanente, das áreas institucionais e do número total de lotes;
- j. indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais, e
- l. indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1 : 1.000, e vertical de 1 : 100, com todas as cotas.

III - Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores, o local de lançamento e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões regulamentados por ato do Executivo, incluindo o sistema de guias sarjetas e sarjetões.

IV - Projeto completo do sistema de esgotos sanitários e industriais, incluindo as derivações prediais, indicando o local de lançamento dos resíduos e a forma de preservação dos efeitos deletérios, obedecidas as Normas Brasileiras correspondentes e os padrões fixados pela concessionária dos serviços, que nele dará sua aprovação.

V - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, obedecida as seguintes exigências:

- a. No caso do loteamento ficar em área de expansão prevista, a rede distribuidora deverá ser dimensionada de forma a se adequar ao plano existente da Prefeitura e aprovada pelo órgão competente da Prefeitura.

b. Se o projeto ficar fora da área prevista para expansão, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, tratamento, recalque, adução, reservação e distribuição a ser aprovada pelo órgão competente da Prefeitura.

VI - Sistema Viário, de Pavimentação e Identificação das Vias contemplando os seguintes projetos, obedecendo a legislação existente e as normas e padrões regulamentados por ato do Executivo e aprovado pelo órgão municipal competente:

- a. projeto de guias e sarjetas, sarjetões, passeios no entorno das áreas verdes e institucionais e dispositivos de interseção e segurança viária;
- b. projetos de pavimentação;
- c. projetos da sinalização de segurança;
- d. projetos de identificação das vias.

VII - Projeto completo da rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública, aprovado pela concessionária de energia elétrica.

VIII - Projeto de arborização das áreas verdes e das vias, com especificação das diferentes espécies a serem plantadas, em conformidade com as normas regulamentadas por ato do Executivo e aprovado pelo órgão municipal competente.

IX - Projeto de proteção das áreas sujeitas a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, aprovado pelo órgão municipal competente e obedecendo as normas e padrões regulamentados por ato do Executivo.

X - Projeto completo de locação dos eixos das ruas por coordenadas totais.

XI - Projeto completo de locação das quadras por coordenadas totais.

XII - Memorial descritivo correspondente a cada projeto.

XIII - Cronograma de execução das obras cujos projetos constam dos itens III a IX.

XIV - Anuência prévia do GRAPROHAB ao projeto de loteamento proposto.

XV - Anuência prévia da CETESB, quando se tratar de projeto de loteamento industrial.

Parágrafo Único - Para atendimento das exigências do item IV, quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deverão ser indicadas as reservas de faixas “non aedificandi”, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), destinadas à passagem de dutos para águas pluviais e esgoto de um lote para outro, e gravadas como servidão de passagem; estas faixas poderão utilizar os recuos previstos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo para as diferentes zonas de uso, assim como as áreas dos recuos de fundo.

Artigo 25 - A aprovação do projeto de loteamento e a execução das obras correspondentes, obedecerão a uma das sistemáticas definidas pelos incisos I e II deste artigo:

I - Com prévia execução e fiscalização das obras:

- a. atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o loteador deverá requerer o início das obras, quando será expedido o alvará e formalizado o contrato de fiscalização para execução das obras do loteamento, a serem acompanhadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura antes do Prefeito Municipal baixar o Decreto de aprovação do loteamento:
 1. abertura das vias de circulação;
 2. rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição;
 3. rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento do esgoto;
 4. rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública;
 5. rede de escoamento de águas pluviais;
 6. construção de guias, sarjetas e sarjetões, sendo que, nos cruzamentos as guias deverão ser rebaixadas para acesso de deficientes;

7. pavimentação das vias de circulação;
8. execução das praças;
9. execução da sinalização de segurança;
10. execução e implantação das placas de identificação das vias;
11. execução de passeios no entorno das áreas verdes e institucionais;
12. arborização das áreas verdes e das vias;
13. terminais telefônicos necessários a atendimento particular dos adquirentes de lotes, desde que a área não esteja no setor de abrangência da concessionária.
14. Caberá ao proprietário estaquear e demarcar os lotes, quadras, divisas laterais com tinta nas guias em frente aos respectivos lotes.

b. o alvará para a execução das obras relacionadas na alínea “a”, do inciso I, do artigo 25, não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

c. o alvará para execução das obras é válido por 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão municipal competente, podendo este prazo ser prorrogado, no máximo, por 12 (doze) meses.

d. após a execução de todas as obras a que se refere o alvará, deverá ser solicitada, por requerimento próprio, à Prefeitura Municipal a respectiva vistoria e o termo de recebimento das obras.

e. vistoriadas e aceitas as obras pelos órgãos de fiscalização competentes da Prefeitura, será emitido o Termo de Recebimento.

f. após as vistorias, aceitas as obras e colhidas as manifestações dos órgãos municipais competentes, o Prefeito Municipal baixará Decreto de aprovação do loteamento.

g. após o loteamento ser aprovado por Decreto, o órgão municipal competente expedirá o alvará de aprovação do loteamento, com referência expressa a esta Lei e ao Decreto que o aprovou, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

h. o disposto nas alíneas “b” e “c” deste inciso deverá constar, obrigatoriamente, do alvará para execução das obras.

i. é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

j. aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, após o que, a aprovação terá caducado.

l. até o décimo segundo mês de validade do alvará para execução das obras expedido pelo órgão municipal competente, o loteador poderá solicitar a mudança da sistemática de aprovação e execução do projeto de loteamento para a definida no inciso II deste artigo, devendo antes solicitar ao órgão municipal competente o termo de verificação das obras executadas, para que as mesmas possam ser excluídas do cronograma físico-financeiro e da garantia ofertada.

II - Com cronograma e instrumento de garantia:

a. atendidas pelo projeto todas as disposições legais e após as manifestações dos órgãos municipais competentes, o Prefeito Municipal baixará Decreto de aprovação do loteamento.

b. aprovado por Decreto o loteamento, o loteador deverá requerer o início das obras.

c. após o pagamento à vista ou o pagamento da primeira parcela da Taxa de Fiscalização, será formalizado o contrato de fiscalização para execução das obras do

loteamento, a serem acompanhadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e será expedido o Alvará com referência expressa a esta Lei e ao Decreto que o aprovou:

1. abertura das vias de circulação;
2. rede de escoamento de águas pluviais;
3. rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição;
4. rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento do esgoto;
5. rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública;
6. construção de guias, sarjetas e sarjetões, sendo que, nos cruzamentos as guias deverão ser rebaixadas para acesso de deficientes;
7. pavimentação das vias de circulação;
8. execução das praças;
9. execução da sinalização de segurança;
10. execução e implantação das placas de identificação das vias;
11. execução de passeios no entorno das áreas verdes e institucionais;
12. arborização das áreas verdes e das vias.
13. terminais telefônicos necessários a atendimento particular dos adquirentes de lotes, desde que a área não esteja no setor de abrangência da concessionária.
14. Caberá ao proprietário estaquear e demarcar os lotes, quadras, divisas laterais com tinta nas guias em frente aos respectivos lotes.

d. para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1. efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, correspondente a 100% (cem por cento) do total das obras;
2. vincular à Prefeitura Municipal número suficiente de lotes de terreno do próprio loteamento, mediante garantia hipotecária, cobrindo o valor total das obras, e o valor de cada lote de terreno do próprio loteamento, para efeito de cumprimento deste item, será fixado pela média de duas avaliações, apresentadas por corretores de imóveis legalmente constituídos. os lotes de terreno do próprio loteamento, ofertados como garantia hipotecária, deverão ser registrados como tal, quando do registro do próprio loteamento por parte do proprietário, acompanhando os prazos e normas estabelecidos neste inciso II, alínea " f ".
3. vincular à Prefeitura Municipal imóvel de valor igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor total das obras.
 - 3.1. o imóvel ofertado como garantia não pode ser de propriedade de terceiros.
 - 3.2. o imóvel ofertado como garantia deverá estar localizado no município de Santa Cruz das Palmeiras.

e. somente após a aprovação do loteamento por Decreto e de posse dos demais documentos exigidos por Lei, o loteador poderá submeter o loteamento ao Registro Imobiliário.

f. aprovado por Decreto o loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

g. somente após o registro do loteamento e junção da garantia hipotecária registrada, ou comprovante de caução em dinheiro ou fiança bancária ao processo de aprovação, o loteador poderá dar início às vendas dos lotes não hipotecados.

h. as obras de infra-estrutura do loteamento poderão ser aceitas individualmente, desde que executadas integralmente e que tenham sido devidamente fiscalizadas, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.

i. após aceita a obra de infra-estrutura, o órgão municipal competente expedirá um Termo de Liberação da Garantia prestada, no valor equivalente ao custo da obra realizada, referenciada pela planilha orçamentária e laudo de avaliação da garantia prestada constante do processo de aprovação do loteamento.

j. o Termo de Recebimento das Obras será expedido somente depois de vistoriadas e aceitas, pelos órgãos competentes, todas as obras do loteamento.

l. nos casos em que o loteador apresentou um único imóvel como garantia hipotecária à execução das obras, o órgão municipal competente antes de proceder à emissão do termo de liberação da garantia, exigirá o registro de uma nova garantia hipotecária de forma a cobrir as demais obras que não foram executadas.

m. o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos para as obras de abertura de vias de circulação; rede de escoamento de águas pluviais; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública; execução das praças; colocação de guias, sarjetas, sarjetões, sendo as guias nos cruzamentos rebaixadas para acesso de deficientes; sinalização de trânsito; placas de sinalização para identificação das vias e pavimentação das vias de circulação.

n. após o decurso do prazo a que se refere a alínea m do inciso II deste artigo, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

§ 1º - Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de remembramento ou desmembramento de lotes, restrições contratuais que por ventura incidam sobre cada lote e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º - O prazo para a vistoria constante das alíneas "e" e "l" do inciso I e da alínea "h" do inciso II deste artigo, será de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Verificado o não atendimento do disposto na alínea "j" do inciso I e da alínea "f" do inciso II deste artigo, a Prefeitura cancelará, através de Decreto, a aprovação do referido loteamento.

§ 4º - Verificada a infração a qualquer cláusula do Decreto de aprovação do loteamento, as obras serão embargadas e aplicar-se-á uma multa de 2.000 UFESP's, ou outro índice substitutivo a esta, por hectare, renovável a cada 30 (trinta) dias, até a regularização.

§ 5º - Após a aprovação do loteamento, para a retirada da documentação referente ao mesmo, o interessado deverá anexar ao processo 1 (uma) via copiativa do Plano Geral de Loteamento Aprovado.

§ 6º - A execução das obras de infra-estrutura do loteamento poderá ser autorizada por etapas desde que cumpridas as seguintes condições:

I - o cronograma de execução das obras de todas as etapas não ultrapasse 04 (quatro) anos, conforme disposto na Lei Federal n.º 6.766/79.

II - a aprovação dos projetos do loteamento deverão englobar toda a área a ser loteada;

III - na aprovação dos projetos do loteamento deverão ser apresentados projetos e memorial descritivo definindo o perímetro de cada etapa e;

IV - para cada etapa a ser executada isoladamente, deverá ser apresentada planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro dos serviços e garantias hipotecárias referentes às obras a serem executadas, segundo o disposto neste artigo;

§ 7º - O órgão municipal competente expedirá, após o Decreto de aprovação do loteamento, o alvará para o início das obras da primeira etapa solicitada.

I - o prazo para a execução das obras da primeira etapa não poderá ser superior a 02 (dois) anos, a contar da data do decreto de aprovação do loteamento;

II - o pedido para a execução das obras, das etapas subseqüentes deverá ser feito antes do término do prazo da etapa anterior;

§ 8º - A partir da data da publicação da presente Lei, todos loteamentos deverão, obrigatoriamente, afixar uma placa de no mínimo 6 (seis) metros de comprimento por 3 (três) metros de altura, em local visível, contendo o número do registro do loteamento no Cartório de Registro de imóveis; o prazo para o término das obras de infra-estrutura e o nome do loteador, devendo ainda referida informação constar do contrato de compromisso de compra e venda padrão do respectivo loteamento.

Artigo 26 - O prazo para a expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro, constantes dos incisos I e II do artigo 25 desta Lei, é de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

Artigo 27 - Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando a modificação;

II - Memorial descritivo das modificações;

III - 4 (quatro) vias de cópias dos projetos referentes às modificações, e

IV - 1 (uma) via de cópia do projeto aprovado.

§ 1º - Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

§ 2º - As pequenas alterações que não necessitem obedecer à sistemática constante deste artigo, terão sistemática específica a ser definida por ato do Executivo.

Artigo 28 - Será de responsabilidade da Prefeitura, através de seus órgãos competentes, fiscalizar a execução das obras e serviços mencionados nos incisos I e II do artigo 25, bem como fazer o recebimento dos mesmos.

§ 1º - Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento das referidas obras e serviços, o custeio e manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário.

§ 2º - Os serviços de infra-estrutura serão fiscalizados direta ou indiretamente pela Prefeitura, através de seus órgãos técnicos competentes, ou por firma especializada designada por ela.

§ 3º - A Prefeitura cobrará, pelos serviços de fiscalização, a taxa de 0,2 % (dois décimos por cento) dos valores das obras e serviços, orçados de acordo com os valores obtidos de publicações especializadas.

§ 4º - O pagamento da taxa de fiscalização mencionada no parágrafo 3º deste artigo deverá ser feito em espécie.

Artigo 29 - Decorrido o prazo estabelecido na alínea "m" do inciso II do artigo 25, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços relacionados na alínea "c" do inciso II do artigo 25, a Prefeitura Municipal notificará o loteador e executará os mesmos.

§ 1º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para executar as obras relacionadas no “caput” deste artigo, caso não sejam integralmente ressarcidas pelas garantias apresentadas na alínea “d” do inciso II do artigo 25, serão exigidas na parte faltante do loteador.

§ 2º - A Prefeitura Municipal notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que efetuem o depósito das prestações devidas junto ao mencionado Registro, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I, do artigo 666, do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 3º - O custo das obras relacionadas no “caput” deste artigo será acrescido de 15% (quinze por cento) de taxa de administração, de 2% (dois por cento) de taxa de fiscalização e de 2% (dois por cento) a título de multa por não cumprimento desta Lei.

Artigo 30 – Suprimido.

Artigo 31 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias de circulação de veículos, as áreas verdes e de lazer, as áreas institucionais e as áreas de preservação permanente, ao redor das nascentes, ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, e das dormentes.

Parágrafo Único - As áreas de domínio do Município, mencionadas no “caput” deste artigo, poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão municipal competente e haja interesse do Município.

Seção II Desmembramento

Artigo 32 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - Comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área, e
- IV - Levantamento topográfico planialtimétrico da área objeto do pedido, por coordenadas, em 4 (quatro) vias, na escala horizontal de 1 : 1.000 e cortes na vertical de 1 : 100, quando solicitado, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado no órgão competente da Prefeitura Municipal.
- V - O levantamento topográfico planialtimétrico deverá conter:
 - a. divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
 - b. localização dos cursos d’água e suas denominações;
 - c. curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;
 - d. arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e de lazer e institucionais;
 - e. bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
 - f. construções existentes;
 - g. serviços de utilidade pública existente no local e adjacências;
 - h. linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação, gasoduto, com seus respectivos trajetos e áreas “non aedificandi”;

- i. ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local, e
- j. outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.

§ 1º - Das diretrizes a serem fixadas pelo órgão municipal competente constarão:

- localização das áreas verdes e de lazer e institucionais, de acordo com o disposto no artigo 16 desta Lei;
- caberá ao proprietário estaquear e demarcar os lotes, quadras, divisas laterais com tinta e nas guias em frente aos respectivos lotes.

§ 2º - Não será necessária a solicitação de diretrizes para o desmembramento de gleba com área inferior a 20.000 m², devendo, entretanto, ser respeitadas as diretrizes preestabelecidas pelo Poder Público.

Artigo 33 - O projeto de desmembramento, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, constará de:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - Comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área;
- IV - 1 (uma) via de cópia de planta em escala 1:500 ou 1:1.000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações, e
- V - 4 (quatro) vias de cópias em escala 1:500 ou 1:1.000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado no órgão competente da Prefeitura Municipal, contendo:
 - a. indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;
 - b. planta de situação em escala 1:10.000 ou 1:5.000, que permita o reconhecimento e localização da área, e
 - c. quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes e de lazer, das áreas institucionais e do número total de lotes.

VI- 1 (cópia) do projeto em formato digital (CD ou disquete), para ser inserido no mapa do município.

Artigo 34 - Aplicam-se aos desmembramentos os prazos fixados pelos artigos 20 e 21, quanto a expedição e validade das diretrizes.

Artigo 35 - O prazo para a aprovação do projeto de desmembramento será de 60 (sessenta) dias, a contar da data que o interessado der cumprimento ao determinado pelo artigo 33.

Seção III Desdobro

Artigo 36 - O desdobro ou fracionamento do lote deverá ser submetido à aprovação do órgão municipal competente, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desdobro;
- II - Título de propriedade do lote registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ou contrato particular de compra e venda com firma reconhecida em cartório, ou escritura pública ou cessão de direitos.

III - Comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre o lote objeto do pedido.

IV - 4 (quatro) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:

- a. as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;
- b. o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
- c. os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro, e
- d. a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

Artigo 37 - O prazo para a aprovação do pedido de desdobro será de 60 (sessenta) dias, a contar da data que o interessado der cumprimento ao determinado pelo artigo 36.

Artigo 38 - O desdobro do lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que em cada um dos lotes resultantes do desdobro, edificado ou não, sejam atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote, recuos, taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento, previstas para a zona de uso na qual se localizem.

§ 1º - Para o atendimento do disposto no “caput” deste artigo, não será obrigatória a apresentação de projeto de edificação em todos os lotes resultantes do desdobro.

§ 2º - A sistemática de apresentação simultânea, referida no “caput” deste artigo, será regulamentada por ato do Executivo.

CAPÍTULO III

Tipos de Loteamento

Artigo 39 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta Lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I - Loteamento estritamente residencial - L1;
- II - Loteamento misto - L2;
- III - Loteamento industrial - L3;

Artigo 40 - O loteamento do tipo L1 será permitido em todas as zonas de uso, exceto na Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZPI, atendidas integralmente as exigências previstas nesta Lei e as disposições próprias a cada zona.

Artigo 41 - Nos loteamentos do tipo L1 admite-se somente a subcategoria de uso residencial unifamiliar - R1.

Parágrafo único - As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote nos loteamentos do tipo L1 são as da zona de uso onde o loteamento estiver enquadrado.

Artigo 42 - O loteamento do tipo L2 será permitido em todas as zonas de uso, atendidas integralmente as exigências previstas nesta Lei e as disposições próprias a cada zona.

Parágrafo único - As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as subcategorias de usos permitidas nos loteamentos do tipo L2 são as da zona de uso onde o loteamento estiver enquadrado.

Artigo 43 - O loteamento do tipo L3 será permitido somente na Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZPI, atendidas integralmente as exigências previstas nesta Lei, as disposições próprias desta zona e as seguintes disposições:

I - Vias de circulação de veículos com largura mínima nunca inferior a 18 m (dezoito metros), divididos da seguinte forma:

- a. passeio mínimo (de cada lado da via): 2,5 m (dois metros e meio);
- b. faixa carroçável mínima: 13,0 m (treze metros);
- c. declividade máxima: 10,0 % (dez por cento), e
- d. declividade mínima: 0,5 % (meio por cento).

II - O comprimento máximo das quadras será de 200 m (duzentos metros).

III - Quando estiver localizado na divisa com qualquer outra zona de uso, deverá ser separado desta por uma avenida cujo canteiro central deverá ter largura mínima de 6 metros.

- a. Deverá ser aprovado projeto de arborização para o canteiro central da avenida, que poderá ser computado como área verde e de lazer do loteamento.

Artigo 44 - As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas nos loteamentos do tipo L3 são as da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZPI.

TÍTULO III DAS ZONAS E DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I Das Zonas de Uso

Artigo 45 - Para os fins do disposto nesta Lei, o perímetro urbano do Município fica dividido em zonas de uso, com localização, limites e perímetros descritos no Quadro nº 01 anexo, e determinados no Mapa nº 01, anexo.

Artigo 46 - As zonas de uso obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

I - Zona Centralidade – ZC: são porções do território do perímetro urbano destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, com alto potencial de adensamento e que tem como referência e predominância o uso não residencial e os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a. mínimo igual a 0,2 (dois décimos);
- b. básico igual a 1,0 (um);
- c. máximo igual a 2,0 (dois).

II - Zona Centralidade Linear – ZCL: são lotes do perímetro urbano com frente para trechos de vias, destinados à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, com alto potencial de adensamento e que tem como referência e predominância o uso não residencial e os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a. mínimo igual a 0,2 (dois décimos);
- b. básico igual a 1,0 (um);
- c. máximo igual a 2,0 (dois).

III - Zona Mista – ZM: são porções do território do perímetro urbano destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que tem como referência o uso residencial, classificadas como:

- a. ZM1: zona mista de densidade demográfica e construtiva baixa, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2 (dois décimos), básico igual a 1,0 (um) e máximo igual a 1,0 (um);
- b. ZM2: zona mista de densidade demográfica e construtiva média, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2 (dois décimos), básico igual a 1,0 (um) e máximo igual a 1,5 (um e meio).

IV - Zona Predominantemente Industrial – ZPI: são porções do território do perímetro urbano destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, com os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a. mínimo igual a 0,1 (um décimo);
- b. básico igual a 1,0 (um);
- c. máximo igual a 1,0 (um).

§ 1º - As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes; correspondentes a cada zona de uso, são aquelas constantes do Quadro nº 04, anexo.

§ 2º - Os parâmetros de incomodidade; as condições de instalação e as categorias de uso permitidas para cada zona de uso são as constantes dos Quadros nº 03/a a 03/c, anexos.

§ 3º - Para fins de uso e ocupação do solo, consideram-se como integrantes da Zona Centralidade Linear – ZCL os lotes lindeiros aos trechos dos logradouros públicos, relacionados e descritos no Quadro nº 02, anexo a esta Lei.

§ 4º - Nos lotes enquadrados como Zona Centralidade Linear – ZCL é permitido o remembramento com os lotes pertencentes a zona de uso lindeira desde que:

- I - O uso a ser instalado seja permitida em ambas as zonas;
- II - Seja adotado para o lote resultante do remembramento os parâmetros de incomodidade e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento do lote da zona de uso mais restritiva.

§ 5º - Na Zona Centralidade - ZC e nas Zonas Centralidades Lineares – ZCL o coeficiente de aproveitamento básico poderá chegar a 2,0 (dois), mediante a redução da taxa de ocupação permitida, segundo a seguinte equação:

$$CAu = (TO \div (TOu \times 0,7)) \times CAb$$

Onde:

CAu = Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado

TOu = Taxa de Ocupação a ser utilizada

TO = Taxa de Ocupação Máxima admitida

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

CAPÍTULO II

Dos Usos e Atividades

Seção I

Das categorias de uso

Artigo 47 – O uso do solo no Município de Santa Cruz das Palmeiras classifica-se em duas categorias de uso:

- I - Residencial – R, destinada à habitação;
- II - não Residencial – nR, destinada às atividades comerciais, de serviço, industriais e institucionais.

Subseção I

Da categoria de uso Residencial - R

Artigo 48 – A categoria de uso Residencial – R divide-se nas seguintes subcategorias de uso:

- I - R1: uma unidade habitacional por lote;
- II - R2h: conjunto residencial horizontal com duas ou mais unidades habitacionais, isoladas ou agrupadas horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto;
- III - R2v: conjunto residencial vertical com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto

§ 1º - A categoria de uso Residencial – R é permitida em todas as zonas de uso exceto na Zona Predominantemente Industrial – ZPI.

§ 2º - Para a subcategoria de uso R1 é exigida uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional.

Artigo 49 – As subcategorias de uso R2h e R2v deverão atender, além das exigências previstas nesta Lei e das relativas a cada zona, as seguintes disposições:

- I - Espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, tendo estes espaços uma área nunca inferior a 100 m² (cem metros quadrados) e devendo conter um círculo com raio mínimo de 6 m (seis metros);
- II - Espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, sendo estes espaços com área nunca inferior a 100 m² (cem metros quadrados); quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;
- III - Os espaços definidos nos itens I e II serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;
- IV - Os espaços definidos nos itens I e II são obrigatórios somente para conjuntos residenciais com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais;
- V - As edificações do conjunto residencial, no caso de blocos de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, obedecerão às seguintes disposições:
 - a. a distância mínima entre dois blocos de edificações será de 3 m (três metros);

b. a fachada de cada bloco de edificação terá no máximo 60 m (sessenta metros) de extensão, e

c. a frente mínima de cada unidade habitacional será de 5 m (cinco metros).

VI - As edificações do conjunto residencial, no caso de unidades habitacionais isoladas, obedecerão a distância mínima de 3 m (três metros) entre unidades habitacionais.

VII - As edificações do conjunto, no caso de blocos de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, obedecerão a distância mínima entre blocos de:

a. 6 m (seis metros), para edificações de até 5 (cinco) pavimentos;

b. 9 m (nove metros), para edificações de até 12 (doze) pavimentos, e

c. 12 m (doze metros), para edificações de mais de 12 (doze) pavimentos.

VIII - A fachada das edificações do conjunto residencial, no caso de blocos de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, não poderá ultrapassar a extensão máxima de 45 m (quarenta e cinco metros).

IX - Os acessos às edificações do conjunto residencial somente poderão ser feitos através da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação:

a. a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4 m (quatro metros).

b. a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

1. 10 m (dez metros), dos quais 3 m (três metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for menor que 100 m (cem metros), e

2. 12 m (doze metros), dos quais 5 m (cinco metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for maior que 100 m (cem metros).

X - Somente a via particular de circulação de veículos interna ao conjunto, com largura igual ou superior a 15 m (quinze metros), poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação, sendo neste caso, cada parcela de terreno resultante dessa divisão, considerada como um conjunto residencial independente.

XI - As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por Lei.

XII - Uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional.

XIII - As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios, em relação as vias internas de circulação de veículos, de 5 m (cinco metros).

XIV - A construção e implantação de Conjuntos Residenciais R2h ou R2v somente será permitida em:

a. áreas que já tenham sido objeto de parcelamento do solo na zona urbana, e

b. glebas com área menor ou igual a 15.000 m², na zona urbana, que possuam frente e acesso para via oficial de circulação e que tenham todas as suas outras divisas confrontantes com áreas já parceladas ou com vias oficiais de circulação.

XV - Para a aprovação de Conjunto Residencial R2h ou R2v deverá ser apresentado Projeto completo, detalhado e dimensionado, obedecidas as normas e padrões regulamentados por ato do Executivo, do:

a. sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e o local de lançamento;

b. sistema de distribuição de água;

c. sistema de coleta de esgoto;

d. sistema de energia elétrica;

e. local para coleta de lixo;

f. tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações.

§ 1º - As áreas de uso comum, bem como as vias internas de circulação de veículos ou de pedestres, quando houver, serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

§ 2º - O uso misto é permitido, desde que os usos não residenciais tenham frente e acesso independente para via oficial de circulação de veículos e sejam permitidos na zona de uso onde o conjunto residencial localiza-se.

§ 3º - Os conjuntos residenciais R2h ou R2v, com 100 (cem) vagas ou mais para estacionamento de veículos ou com área construída total igual ou superior a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) são considerados Pólos Geradores de Tráfego.

§ 4º - Para os conjuntos residenciais R2h ou R2v destinados à Habitações de Interesse Social – HIS não se aplica o disposto no inciso XII deste artigo, sendo exigida uma vaga para estacionamento de veículos a cada duas unidades habitacionais.

§ 5º - O conjunto residencial R2v deve possuir cota parte ideal de terreno mínima igual a 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

§ 6º - O conjunto residencial R2h deve possuir cota parte ideal de terreno mínima igual a 80 m² (oitenta metros quadrados) por unidade habitacional;

Subseção II

Da categoria de uso não Residencial - nR

Artigo 50 – A categoria de uso não Residencial – nR divide-se nas seguintes subcategorias de uso:

I - usos não residenciais – nR1, atividades não incômodas, que não causam impactos nocivos ao meio ambiente urbano;

II - usos não residenciais – nR2, atividades incômodas, porém compatíveis com o uso residencial;

III - usos não residenciais – nR3, atividades incômodas e incompatíveis com o uso residencial.

IV - usos não residenciais especiais – nR4, atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental

Artigo 51 – Classificam-se como usos não residenciais – nR1 as atividades de comércio varejista, de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I - Comércio Varejista de Âmbito Local: estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam ou não com o uso residencial e que podem adequar-se aos mesmos padrões destes, 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, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

a. Comércio varejista de alimentação e de abastecimento: estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios que se relacionam com o uso residencial;

b. Comércio varejista diversificado: estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial.

II - Serviços de Âmbito Local - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem 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, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. Serviços profissionais e de negócios: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- b. Serviços pessoais e domiciliares: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais;
- c. Serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- d. Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado, com capacidade de lotação máxima para 150 (cento e cinquenta) pessoas;
- e. Serviços sócio-culturais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social, associações comunitárias, culturais e esportivas de âmbito local, com capacidade de lotação máxima para 150 (cento e cinquenta) pessoas;
- f. Serviços e instituições de moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou de cunho social ou religioso;
- g. Serviços da administração pública.

III - Indústrias não incômodas Ind-1a - Estabelecimentos cujos processos produtivos não ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial e os outros usos não residenciais nR1, caracterizando-se pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- b. fabricação de artefatos de papel: indústria potencialmente geradora de ruídos e vibrações compatíveis com o uso residencial, cujo processo produtivo constitui-se somente no corte, dobra e montagem dos artefatos de papel;
- c. fabricação de equipamentos de comunicação: indústrias sem qualquer operação de transformação de materiais, cujo processo produtivo constitui-se somente na montagem dos componentes;
- d. fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias sem qualquer operação de transformação de materiais, cujo processo produtivo constitui-se somente na montagem dos componentes;
- e. fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias sem qualquer operação de transformação de materiais, cujo processo produtivo constitui-se somente na montagem dos componentes;

Artigo 52 – Classificam-se como usos não residenciais – nR2 as atividades de comércio varejista ou atacadista, de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I - Comércio Diversificado: estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:
 - a. Comércio de alimentação associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, inclusive bares e restaurante, que possuam pista de dança, instalação para “shows” e eventos e palco para “shows” e espetáculos;

b. Comércio de abastecimento e especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos tais como: Comércio de Materiais de Pequeno e Médio Porte; Comércio de Materiais de Grande Porte; Comércio e Depósito de Materiais em Geral; Comércio de Produtos de Alimentação, Pessoais e do Lar; Comércio de Combustível e de Produtos Perigosos, e Comércio de Produtos Recicláveis.

II - Serviços Diversificados: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam a 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, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. Serviços de saúde: estabelecimentos destinados a saúde da população;
- b. Serviços de educação: estabelecimentos de ensino seriado destinados ao ensino fundamental e médio; estabelecimentos de ensino não seriado destinados ao ensino complementar; cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento;
- c. Serviços de lazer, cultura, esportes e religiosos: locais de reuniões ou eventos; espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer; a atividades culturais; a assistência social; a prática de esportes ou ao condicionamento físico; ao culto religioso, com capacidade de lotação máxima para até 1.000 (mil) pessoas;
- d. Serviços de hospedagem: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária, tais como hotéis ou flats;
- e. Serviços de oficinas: estabelecimento destinado ao conserto de veículos; prestação de serviços mecânicos; de reparos em geral; de confecção ou similares;
- f. Serviços de aluguel e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados ao aluguel ou à guarda de veículos; de máquinas ou equipamentos; de móveis ou de animais.

III. Indústrias compatíveis Ind-1b - Estabelecimentos cujos processos produtivos não ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial e os outros usos não residenciais nR1 e nR2, caracterizando-se pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, cuja geração de ruídos, efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos são passíveis de tratamento e mitigação, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos com área construída máxima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico;
- b. fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operação de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;
- c. preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados: indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;
- d. fabricação de produtos plásticos: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento.
- e. fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;
- f. fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;

g. fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados.

Artigo 53 – Classificam-se como usos não residenciais – nR3 as atividades de comércio atacadista e de prestação de serviços de grande porte e industriais incômodas, compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I - Comércio Atacadista: Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos, silos, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. Comércio de Produtos Alimentícios;
- b. Comércio de abastecimento e especializado: estabelecimentos destinados à venda no atacado de produtos específicos tais como: Comércio de Materiais de Pequeno e Médio Porte; Comércio de Materiais de Grande Porte; Comércio Diversificado; Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos; Comércio de Produtos Perigosos e Comércio de Produtos Recicláveis.

II - Serviços Especiais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, incompatíveis, por sua natureza, com o uso residencial, devido às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e dos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. Garagens para Empresas de Transporte de pessoas ou bens, tais como ônibus e caminhões, e
- b. Serviços de Depósitos e Armazenagem: espaços ou estabelecimentos destinados ao depósito e armazenagem de mercadorias em geral, tais como máquinas, equipamentos, veículos ou móveis

III - Indústrias incômodas Ind-2: estabelecimentos cujos processos produtivos ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial, caracterizando-se pelo seu alto potencial poluidor do meio ambiente pela emissão de ruídos, gases, vapores, material particulado, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, existindo, porém soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou mitigação, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;
- b. fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;
- c. fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamperia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;
- d. fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;
- e. edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;
- f. fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

- g. fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;
- h. fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;
- i. metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;
- j. fabricação de produtos de metal: exclusive máquinas e equipamentos – estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
- l. fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;
- m. fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;
- n. fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados;
- o. fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados;
- p. Indústria extrativista.

IV - Indústrias especiais Ind-3: estabelecimentos cujo processo produtivo possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais caracterizando-se pelo seu alto potencial poluidor das águas, da terra ou do ar ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras, compreendendo os seguintes sub-grupos de atividades:

- a. fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;
- b. curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emissões odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;
- c. fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;
- d. fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões, e causarem sérios incômodos à população;
- e. fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;

- f. fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- g. fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
- h. metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

§ 1º - Ficam também enquadrados na categoria de uso não residencial – nR3, grupo de atividades indústrias incômodas Ind-2, os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não ferrosos, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

§ 2º - Ficam também enquadrados na categoria de uso não residencial – nR3, grupo de atividades indústrias especiais Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

- I - redução de minérios de ferro;
- II - beneficiamento e preparação de minerais não-metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;
- III - qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais, excetuado o caso de metais preciosos;
- IV - regeneração de borracha;
- V - liberação ou utilização de gases ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases ou vapores que possam ser liberados e da localização do estabelecimento industrial.

Artigo 54 – A implantação no Município de Santa Cruz das Palmeiras de estabelecimento industrial classificado na subcategoria de uso não residencial – nR3, grupo de atividades indústrias especiais Ind-3, somente será permitida mediante prévia análise e parecer técnico favorável da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 1º - A alteração do processo produtivo desses estabelecimentos, regularmente implantados à data da publicação desta Lei, somente será permitida quando acarretar a redução de seu grau poluidor do ambiente, baseado nas emissões, lançamentos ou liberação de poluentes.

§ 2º - A ampliação da área construída desses mesmos estabelecimentos, regularmente implantados à data da publicação desta Lei, será autorizada quando, sem ela, a alteração do processo produtivo, permitida nos termos do parágrafo anterior, não for possível.

§ 3º - A alteração do processo produtivo dependerá de autorização e aprovação do projeto pela CETESB, sem prejuízo da observância da legislação federal e estadual de controle da poluição do meio ambiente.

Artigo 55 - Os estabelecimentos industriais regularmente existentes à data de publicação desta Lei, classificados na subcategoria de uso não residencial – nR3, grupo de atividade indústrias especiais Ind-3, conforme o inciso IV do artigo 53 poderão, mediante solicitação do interessado, ser reenquadrados na subcategoria de uso não residencial – nR2, grupo de atividade Indústrias incômodas Ind-2, desde que apresentem inovação tecnológica, que o justifique, e parecer favorável da CETESB.

Artigo 56 – Classificam-se como usos não residenciais especiais – nR4 os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou a controle específico, tais como monumentos e edificações de valor histórico ou arquitetônico; as áreas de valor paisagístico

especial; as áreas de valor estratégico para a segurança pública e as instalações e equipamentos de infra-estrutura e serviços urbanos necessários ao funcionamento da cidade relativos a abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica fixa e móvel e equipamentos de comunicação e telecomunicações e saneamento ambiental.

Artigo 57 – Com o objetivo de compatibilizar a instalação e funcionamento do uso não residencial especial nR4 com o entorno, poderão ser exigidas condições superiores as estabelecidas por esta lei para cada zona de uso, relativas a:

I - recuos;

II - gabarito;

III - taxa de permeabilidade;

IV - vagas para estacionamento, áreas para embarque e desembarque, pátio para carga e descarga;

V - horário de funcionamento.

§ 1º - Além das condições especiais referidas no “caput” deste artigo, de acordo com a legislação própria, serão exigidas para instalação e funcionamento das atividades classificadas como nR4, medidas mitigadoras dos impactos no tráfego, de vizinhança e ambiental.

§ 2º - Previamente à aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações, equipamentos ou instalações destinadas às atividades classificadas como nR4 ou previamente ao licenciamento para instalação e funcionamento dessas atividades, quando não houver a necessidade de aprovação de projeto, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise do empreendimento e do impacto previsto, deverá emitir parecer contendo as exigências que além da demais disposições legais, deverão ser obrigatoriamente atendidas.

§ 3º - Para subsidiar o parecer a ser emitido pela CNLU nos termos do parágrafo anterior, as características do empreendimento e do entorno, observado o disposto no parágrafo 1o, deverão ser analisadas por órgão técnico colegiado.

§ 4º - Os pedidos de demolição, reforma ou quaisquer outras alterações para edifícios de relevante interesse histórico, serão obrigatoriamente submetidos à apreciação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 58 – As atividades enquadradas na subcategoria de uso não residencial especial nR4, poderão ser permitidas em qualquer zona de uso, mediante prévia análise e parecer técnico favorável da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 59 - Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação, disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum, os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2º - O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários, serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§3º - As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de

uso não residencial, grupo de atividade industrial, permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 4º - A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 5º - O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§ 6º - No Condomínio Industrial será admitido o uso misto desde que todas as atividades a serem implantadas sejam permitidas nas zonas de uso onde o condomínio vier a ser instalado.

Artigo 60 – O Condomínio Industrial deverá obedecer, além das exigências previstas nesta Lei e das disposições próprias a cada zona, as seguintes disposições:

I - As edificações do condomínio, no caso de blocos de estabelecimentos industriais agrupados horizontalmente, obedecerão às seguintes disposições:

a. a distância mínima entre dois blocos de edificações será de 6 m (seis metros), e

b. a fachada de cada bloco de edificação terá no máximo 100 m (cem metros) de extensão.

II - As edificações do condomínio, no caso de estabelecimentos industriais isolados, obedecerão a distância mínima de 6 m (seis metros) entre estabelecimentos industriais.

III - Os acessos às edificações do condomínio somente poderão ser feitos através da via particular interna ao mesmo, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação:

IV - A largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao condomínio será de 12 m (doze metros), dos quais 3 m (três metros) destinados a passeio.

V - Não serão obrigatórios afastamentos das edificações do condomínio em relação as vias internas de circulação.

Parágrafo Único - A construção e implantação de Condomínio Industrial somente será permitida em:

I - áreas que já tenham sido objeto de parcelamento do solo na zona urbana,

II - glebas com área menor ou igual a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), na zona urbana, que possuam frente e acesso para via oficial de circulação e que tenham todas as suas outras divisas confrontantes com áreas já parceladas ou com vias oficiais de circulação.

Artigo 61 - São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei.

§ 1º - Excluem-se das disposições contidas neste artigo todos os usos industriais Ind-2 e Ind-3, os quais não admitirão uso misto.

§ 2º - O uso industrial Ind-1b não poderá ter uso misto com os usos residenciais.

§ 3º - Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas;

§ 4º - A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificações e da Instalação dos Usos

Seção I

Dos parâmetros gerais

Artigo 62 - A instalação de usos residenciais e não residenciais e a construção de edificações no território do Município deverão atender, simultaneamente, as seguintes disposições, bem como a LC.070/2001, de 11/07/2001:

I - parâmetros de incomodidade para os usos não residenciais - nR definidos nos Quadros nº 03/a a 03/c, anexos, para cada zona de uso, relativos:

- a. à emissão de ruído;
- b. ao horário para carga e descarga;
- c. à vibração associada;
- d. à emissão de radiação;
- e. à emissão de gases, vapores e material particulado;
- f. à emissão de fumaça.

II - condições de instalação para os usos não residenciais - nR definidas nos Quadros nº 03/a a 03/c, para os grupos de atividades em cada zona de uso, relativas:

- a. ao número mínimo de vagas para estacionamento;
- b. à implantação de pátio de carga e descarga;
- c. à implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas;
- d. ao horário de funcionamento;

III - características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes definidas no Quadro nº 04, para cada zona de uso, relativas:

- a. aos coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- b. à taxa de ocupação máxima;
- c. à taxa de permeabilidade mínima;
- d. à área mínima do lote;
- e. à frente mínima do lote;
- f. aos recuos mínimos de frente, fundos e laterais.

Seção II

Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação

Artigo 63 - Os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação têm como referência nas zonas de uso:

I - nas ZC ou ZCL: o uso não residencial – nR em geral;

II - na ZM: o uso residencial;

III - na ZPI: o uso não residencial industrial incômodo, bem como os demais usos não residenciais incômodos.

Artigo 64 - A definição dos parâmetros de incomodidade para usos nR referidos no artigo 63 e para usos R, tem como objetivo assegurar que:

I - quanto à emissão de ruído:

- a. na ZPI, na ZC e na ZCL, os níveis de desconforto acústico sejam toleráveis em ambos os períodos, diurno e noturno, de acordo com os parâmetros estabelecidos respectivamente nos Quadros nº 03c e 03a anexo;

b. na ZM, os níveis de ruído emitidos, durante o período diurno, não perturbem as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, não provoquem o despertar ou dificultem o adormecer, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Quadro nº 03b anexo.

II - quanto à emissão de gases, vapores e material particulado:

a. na ZPI, na ZC e na ZCL, sejam controladas a emissão de gases, vapores e material particulado gerados em seus processos e operações por meio de sistemas de controle que atendam aos padrões ambientais nacionais vigentes ou, na ausência dos mesmos, que utilizem a melhor tecnologia disponível para cada caso, vedado o risco a saúde, a segurança e bem estar da população;

b. na ZM, não sejam liberados nem utilizados gases, vapores e/ou material particulado, que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.

III. quanto à emissão de fumaça:

a. na ZPI, na ZC e na ZCL, as atividades não residenciais poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante e com densidade colorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, excetuando-se:

1. um único período de 15 (quinze) minutos por dia, para operação de aquecimento de fornalha;
2. um período de 3 (três) minutos consecutivos ou não, em qualquer fase de 1 (uma) hora.

b. na ZM, as atividades não residenciais poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça visível e odorante.

IV - quanto à poluição hídrica, em qualquer zona de uso, os usos não residenciais – nR não poderão emitir efluentes líquidos em desconformidade com o estabelecido pela legislação ambiental específica ou por normas da ABNT e, na falta destas, a critério do órgão ambiental municipal ou estadual, não devendo os efluentes emitidos oferecer riscos à saúde e ao bem estar da população, bem como ocasionar dano ao meio ambiente

V - quanto à radiação, em qualquer zona de uso, no que diz respeito à limitação da exposição a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes, deve ser observada a Resolução ANATEL nº 303, de 02 de julho de 2002, ou outra regulamentação que vier a substituí-la ou sucedê-la.

VI - quanto à vibração, em qualquer zona de uso, o que vier a ser estabelecido pelas normas da legislação ambiental específica ou da ABNT e, na falta dessas, por critério do órgão ambiental municipal ou estadual, não devendo os níveis atingidos oferecer riscos à saúde e bem estar da população.

§ 1º - Adota-se como norma básica a ser utilizada para a avaliação do ruído a NBR 10.151/jun 2000 – “Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento”, ou outra que vier a substituí-la ou sucedê-la.

§ 2º - Para a avaliação da densidade colorimétrica de fumaça, o método a ser utilizado é o da Escala de Ringelmann, variando de 0 (zero) a 4 (quatro), em tonalidades de cinza, do branco ao preto, na qual a ausência de fumaça visível é o padrão “zero” da escala.

Seção III

Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes

Artigo 65 - As edificações, instalações ou equipamentos, em qualquer zona de uso, devem observar recuos de frente, laterais e de fundo, que podem ser escalonados em relação ao piso do pavimento térreo, da seguinte forma:

I - até o segundo pavimento e 6,0 (seis) metros de altura, em relação ao piso do pavimento térreo, não são exigidos recuos mínimos obrigatórios de frente, laterais e de fundo;

II - o terceiro pavimento deve observar recuos laterais mínimos de 2,0 (dois) metros de ambos os lados, recuo mínimo de frente de 4,0 (quatro) metros, não sendo exigido recuo de fundo;

III - a partir do quarto pavimento, inclusive, e 9,0 (nove) metros de altura, em relação ao piso do pavimento térreo, são exigidos recuos laterais mínimos de 3,0 (três) metros de ambos os lados e recuo de frente e de fundo de 4,0 (quatro) metros.

Parágrafo único - Nos lotes ou glebas com duas ou mais frentes, deverá ser observado o recuo mínimo de frente de 4 (quatro) metros, a partir do 3º (terceiro) pavimento, inclusive, e 6,0 (seis) metros de altura, em relação ao piso do pavimento térreo, para todas as frentes do imóvel.

Artigo 66 - Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível na testada for menor ou igual a 2 (dois) metros.

§ 1º - Quando o desnível na testada do lote for superior a 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo;

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior se aplica também, para os casos de desníveis superiores a 2 (dois) metros em relação à profundidade do lote;

§ 3º - Nos casos de terrenos com declive ou aclave superior a 25 % (vinte e cinco por cento) em relação ao logradouro, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

Artigo 67 - A construção e a ampliação das edificações fica limitada ao potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona onde o imóvel estiver localizado, no Quadro nº 04 anexo a esta Lei.

Parágrafo único - O potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite referido no caput nas seguintes condições :

I - por meio de outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do PDE, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta Lei;

II - gratuitamente, segundo as disposições das leis que tratam dos coeficientes de aproveitamento a serem adotados por determinados usos que se quer incentivar e desta Lei;

III - por meio de transferência do direito de construir, segundo as disposições do PDE, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta Lei.

Artigo 68 - São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento as construções sobrelevadas destinadas exclusivamente a:

I - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagens, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto;

II - Casa de máquinas do(s) elevador(es), se houver, e

III - Caixa(s) d'água e barrilete(s).

Artigo 69 - A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida.

Artigo 70 - É obrigatória a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de veículos em edificações com áreas construídas acima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), para todo e qualquer uso, obedecidos os mínimos fixados nos Quadros nº 03/a a 03/c anexo.

I - Para o cálculo do número de vagas destinadas a estacionamento de veículos, a que se refere este artigo, não serão computados os espaços cobertos destinados ao próprio estacionamento de veículos.

II - Quando o número de vagas de estacionamento de veículos for superior a 100 (cem), deverá ser ouvido o órgão municipal competente que estabelecerá:

a. as características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação, e

b. as características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga.

III - As vagas destinadas a estacionamento de veículos a que se refere este artigo terão dimensão mínima de 2,50m x 5,00m.

Parágrafo único - Os solos utilizados exclusivamente para estacionamento de veículos, casa de força e caixa d'água poderão ocupar os recuos laterais e de fundo.

CAPÍTULO IV **Da Área de Intervenção Urbana**

Artigo 71 – A Área de Intervenção Urbana – AIU Parque Linear Feio e Pessegueiro tem por objetivo a implantação do Parque Linear Feio e Pessegueiro.

Artigo 72 - A Área de Intervenção Urbana – AIU Parque Linear Feio e Pessegueiro compreende o conjunto formado pelas seguintes áreas:

I - faixa de 30 (trinta) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área “non aedificandi”;

II - faixa de 20 (vinte) metros ao longo da área “non aedificandi” que juntamente com esta formarão o parque linear;

III - faixa de 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear referido no inciso II e contido no perímetro urbano, destinadas à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais, a serem executados pela iniciativa privada ou pelo Poder Público, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originada nos lotes das áreas destinadas ao parque linear.

Parágrafo único - Os lotes que tiverem no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área atingida pela faixa estabelecida no inciso III, serão totalmente incorporados ao perímetro desta para efeito de utilização da transferência do direito de construir originada nos lotes das áreas destinadas ao parque linear.

Artigo 73 - O proprietário que doar ao Município seu imóvel, lote ou gleba contido nas faixas descritas nos incisos I e II do artigo anterior para fins de implantação do Parque Linear Feio e Pessegueiro poderá transferir o potencial construtivo do imóvel doado para lote ou lotes contidos na faixa de 200 (duzentos) metros de largura medida a partir do limite do parque linear.

Parágrafo único - A área construída a ser recebida no terreno receptor deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$$

Onde:

Acr = área construída a ser recebida;

VVI = valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente;

Vtr = Valor do m² do terreno receptor constante da PGV no exercício correspondente

CAR = Coeficiente de Aproveitamento básico do terreno receptor;

Fi = Fator de incentivo à doação igual a 1,2

Artigo 74 - O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a uma vez a área do imóvel receptor.

Artigo 75 - A AIU Parque Linear Feio e Pessegueiro tem os seguintes Coeficientes de Aproveitamento:

a. básico igual a 1,0 (um);

b. máximo igual a 2,0 (dois).

Parágrafo único – O Potencial Construtivo Adicional só poderá ser atingido através da transferência de potencial construído do imóvel doado conforme disposto no artigo 73 desta lei.

CAPÍTULO V

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e dos Estoques

Artigo 76 – A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$Ct = Fp \times Fs \times B$$

Onde:

Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação:

$$vt \div CAB$$

sendo

vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 1º - O fator de planejamento – Fp da equação prevista no “caput” deste artigo, atendendo aos objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano, é estabelecido por zona de uso da seguinte forma:

I - Zona Centralidade – ZC e ZCL:

a. Residencial igual a 1,0 (um)

b. não Residencial igual a 0,8 (oito décimos)

II - Zona Mista – ZM2:

a. Residencial igual a 0,8 (oito décimos)

b. não Residencial igual a 1,0 (um)

§ 2º - O fator de interesse social– Fs da equação prevista no “caput” deste artigo, atendendo aos objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano, são os estabelecidos no Quadro nº 05 anexo a esta Lei.

§ 3º – Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator de interesse social - Fs, o Poder Executivo procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

Artigo 77 – O estoque do potencial construtivo adicional fica definido por zona de uso da seguinte forma:

I - Zona Centralidade – ZC: o estoque do potencial construtivo adicional é definido por quadra, sendo igual a 20 % (vinte por cento) da área de terreno da quadra;

II - Zona Centralidade Linear – ZCL: o estoque do potencial construtivo adicional é definido por quadra, sendo igual a 10 % (dez por cento) da área de terreno da quadra;

III - Zona Mista – ZM2: o estoque do potencial construtivo adicional é definido por quadra, sendo igual a 10 % (dez por cento) da área de terreno da quadra.

TÍTULO IV

DAS REGULARIDADES, DAS CONFORMIDADES, DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS E DAS MULTAS

CAPÍTULO I

Das Regularidades e das Irregularidades

Artigo 78 - Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não Residenciais - nR, sem prévia emissão, pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras, da licença correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

Artigo 79 - As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem "Habite-se", Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

Artigo 80 - Os usos não residenciais - nR serão considerados em situação irregular, frente à legislação disciplinadora do uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis sem a licença de que trata o artigo 78 desta Lei.

Artigo 81 - Os usos não residenciais - nR, os usos residenciais - R e as edificações serão também considerados em situação irregular quando os documentos, a que se referem os artigos 78 ou 79, tenham perdido suas eficácias, em função de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pela Prefeitura.

CAPÍTULO II

Das conformidades e das desconformidades

Artigo 82 - O uso de imóveis, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em:

I - Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo da zona de uso ou da largura da via.

II - Uso não permitido no local é aquele que não é passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo da zona de uso ou da largura da via.

III - Uso conforme é aquele permitido no local e que, no caso de uso não residencial - nR, atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes dos Quadros nº 03/a a 03/c, anexos.

IV - Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos

parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros nº 03/a a 03/c, anexos.

Artigo 83 - A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em:

I - Edificação conforme é aquela que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas no Quadro nº 04 anexo desta lei, e outras disposições também estabelecidas em lei.

II - Edificação não conforme é aquela que não atende a pelo menos uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas no Quadro nº 04 anexo desta lei, ou outras disposições também estabelecidas em lei.

Artigo 84 - Na edificação em situação regular, ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Artigo 85 - O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

Artigo 86 - O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do artigo 79 desta lei;

II - no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

§ 1º - O Executivo poderá com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de funcionamento e de carga e descarga, que deve ser imediatamente atendida;

II - as exigências relativas a emissão de ruído.

Artigo 87 - As atividades classificadas no sub-grupo comércio de alimentação ou associado a diversões previstos na alínea "a" do inciso I do artigo 52 desta lei, nas zonas ZCL e na ZC, poderão funcionar até as 2:00 horas nos sábados, domingos e vésperas de feriado, sob licenciamento especial a ser regulamentado pelo Executivo, desde que atenda as regras relacionadas:

I - ao necessário isolamento acústico;

II - às condições de estacionamento e número de vagas;

III - à segurança da edificação e de seus usuários;

Parágrafo Único – Os estabelecimentos que tenham como atividade a prevista no caput deste artigo poderão utilizar parte do passeio público correspondente à testada do edifício para mesas e cadeiras, até as 22h, deixando livre uma faixa de passeio de largura mínima de 1(um) metro, desde que devidamente autorizado pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos fiscais e das multas

Artigo 88 - Considera-se infrator, para os efeitos deste Capítulo, solidariamente o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela

edificação ou uso irregulares ou não conformes de acordo com as definições dos artigos 80; 81; 82 inciso II; 83 inciso II, desta lei.

Artigo 89 - Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação bem como, concomitantemente, Auto de Infração e Auto de Multa.

§ 1º - Quando se tratar da instalação de usos não permitidos para o local, a notificação e o Auto de Infração e Multa serão lavrados contra a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso.

§ 2º - Quando se tratar da instalação de usos não permitidos para o local em edificação em situação irregular, a notificação e o Auto de Infração e Multa serão lavrados contra o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso.

§ 3º - Os prazos para atendimento do Auto de Intimação serão fixados por ato do Poder Executivo.

Seção I **Dos usos irregulares**

Artigo 90 - Deverá ser afixado, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial - nR, a correspondente licença de funcionamento.

Artigo 91 - O não atendimento das disposições do artigo anterior implicará a aplicação de Autos de Infração e de Multa, bem como a expedição de Auto de Intimação para, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sanar a infração.

Artigo 92 - Caso o Auto de Intimação, de que tratam os artigos 89 e 91, não seja atendido no prazo fixado, o imóvel será considerado em situação irregular, ensejando a lavratura de novos Autos de Infração e de Multa e concomitante Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade nos seguintes prazos:

I - 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;

II - 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;

III - 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§ 1º - Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda os parâmetros de incomodidade, as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias.

§ 2º - Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Artigo 93 - O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo anterior, implicará na lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitante com a interdição da atividade, com lacre.

Parágrafo único - Para a interdição do imóvel com lacre deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

Artigo 94 - Caso haja resistência à interdição, deverá ser acionado o Gabinete do Prefeito para obter o necessário auxílio da Polícia Militar, com o objetivo de garantir o pleno poder administrativo.

Artigo 95 - Constatado o rompimento do lacre, será lavrado Auto de Constatação, bem como emitidos Autos de Infração e de Multa por desobediência, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente, para instauração de inquérito pelo crime de desobediência previsto no Código Penal.

Parágrafo único - A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão competente do Executivo Municipal.

Artigo 96 - Os procedimentos administrativos e ações judiciais, iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas por esta lei.

Seção II Das multas

Artigo 97 – Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no Quadro nº 06, anexo, sem prejuízo de outras multas e sanções estabelecidas em legislação específica.

Artigo 98 - Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

§ 1º - Toda e qualquer defesa, mesmo a apresentada por via postal, com aviso de recebimento, deverá ser encaminhada a um dos serviços de protocolo, para autuação de processo.

§ 2º - Autuado, o processo deverá, de imediato, ser encaminhado para cadastramento junto ao Controle da Fiscalização, fixada como data de entrada da defesa a data de autuação do processo.

§ 3º - Após análise, a decisão final do processo será cadastrada e publicada na imprensa que faz as publicações oficiais do Município.

§ 4º - Indeferida a defesa, publicado o resultado na imprensa que faz as publicações oficiais do Município, nova notificação será encaminhada ao infrator, nela anotada a data máxima para pagamento ou interposição do recurso.

Artigo 99 - Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente :

I - Pedido de reconsideração à mesma autoridade que desacolheu a defesa;

II - Recurso ao Prefeito.

§ 1º - Os despachos relativos aos pedidos de reconsideração e aos recursos serão cadastrados e posteriormente publicados na imprensa que faz as publicações oficiais do Município.

§ 2º - Todos os despachos decisórios serão comunicados ao infrator, mediante notificação.

§ 3º - O pedido de reconsideração e os recursos poderão ser interpostos até a data final constante da notificação do despacho anterior e deverão ser anexados ao processo de que trata a defesa.

Artigo 100 - A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

Artigo 101 - Ressalvados os prazos previstos no artigo 91 e no inciso III do artigo 92, todos os demais referidos neste Título serão contados em dias corridos, excluído o dia da publicação ou do vencimento das intimações ou notificações e incluído o do vencimento.

TÍTULO V DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Artigo 102 - A descrição, limites, divisas e confrontações do perímetro urbano do Município de Santa Cruz das Palmeiras, passam a vigorar com a seguinte redação:

É considerada área urbana do município de Santa Cruz das Palmeiras o espaço territorial definido pelo seguinte perímetro: inicia no ponto 0 (zero), situado Rodovia SP-215; daí; segue com o rumo de 74º 59' 02" SE e com a distância de 824,93m até o ponto 1 , confrontando com a Rodovia SP-215; segue com o rumo de 40º 53' 44" SW e com a distância de 44,18m até o ponto 2; segue com o rumo de 51º 35' 57" SW e com a distância de 56,98m até o ponto 3; segue com o rumo de 48º 44' 33" SW e com a distância de 49,84m até o ponto 4; segue com o rumo de 46º 06' 52" SW e com a distância de 56,71m até o ponto 5; segue com o rumo de 50º 22' 52" SW e com a distância de 45,67m até o ponto 6; segue com o rumo de 52º 19' 02" SW e com a distância de 330,20m até o ponto 7; segue com o rumo de 09º 15' 32" SE e com a distância de 2,13m até o ponto 8; segue com o rumo de 53º 53' 42" SE e com a distância de 158,51 m até o ponto 9; segue com o rumo de 29º 44' 42" SW e com a distância de 1,27 m até o ponto 10; confrontando do ponto 1 até o ponto 10 com a Fazenda Santa Elza; segue com o rumo de 35º 39' 12" SE e com a distância de 16,12 m até o ponto 11; confrontando do ponto 10 até o ponto 11 com a estrada municipal; segue com o rumo de 26º 44' 43" SE e com a distância de 91,89 m até o ponto 12; segue com o rumo de 32º 05' 05" SE e com a distância de 33,28 m até o ponto 13; segue com o rumo de 12º 43' 49" SE e com a distância de 106,30 m até o ponto 14; segue com o rumo de 16º 41' 44" SE e com a distância de 60,06 m até o ponto 15; segue com o rumo de 31º 25' 29" SE e com a distância de 22,02 m até o ponto 16; segue com o rumo de 58º 39' 55" SE e com a distância de 90,19 m até o ponto 17; segue com o rumo de 49º 59'34" SE e com a distância de 80,92m até o ponto 18; segue com o rumo de 44º 50' 45" SE e com a distância de 33,91m até o ponto 19; segue com o rumo de 32º 13' 24" SE e com a distância de 53,48m até o ponto 20; segue com o rumo de 30º 29'30" SE e com a distância de 84,64m até o ponto 21; segue com o rumo de 30º 39' 05" SE e com a distância de 33,34m até o ponto 22; segue com o rumo de 32º 25' 58" SE e com a distância de 78,05 m até o ponto 23; segue com o rumo de 34º 30' 33" SE e com a distância de 21,94m até o ponto 24; segue com o rumo de 41º 13' 59" SE e com a distância de 14,87 m até o ponto 25; segue com o rumo de 45º 22' 21"SE e com a distância de 47,81 m até o ponto 26; segue com o rumo de 35º 22' 52" SE e com a distância de 22,34 m até o ponto 27; segue com o rumo de 09º 29' 59" SE e com a distância de 143,18 m até o ponto 28; segue com o rumo de 05º 30' 28" SE e com a distância de 37,07 m até o ponto 29; segue com o rumo de 10º 12' 39" SE e com a distância de 91,40 m até o ponto 30; segue com o rumo de 07º 53' 29" SE e com a distância de 95,52m até o ponto 31; segue com o rumo de 08º 57' 31" SE e com a distância de 14,36 m até o ponto 32; segue com o rumo de 12º 21' 48" SE e com a distância de 9,36 m até o ponto 33; confrontando do ponto 12 até o ponto 33 com a Fazenda Santa Elza de propriedade de Maria de Lourdes da Silva Prado; segue com o rumo de 12º 21' 43" SE e com a distância de 22,54 m até o ponto 34; segue com o rumo de 19º 10' 26" SE e com a distância de 24,82m até o ponto 35; segue com o rumo de 23º 03' 00" e com a distância de 75,76m até o ponto 36; segue com o rumo de 26º 42'30" SE e com a distância de 18,22m até o ponto 37; segue com o rumo de 30º 11' 33" SE e com a distância de 32,93 m até o ponto 38; segue com o rumo de 35º 30' 11" SE e com a distância de 28,95m até o ponto 39; segue com o rumo de 18º 07' 42" SE e com a distância de 7,92m até o ponto 40;confrontando do ponto 33 ao ponto 40 com a Fazenda Santa Elza de propriedade de Eduardo da Silva Prado Junior; segue com o rumo de 65º 52' 25" SW e com a distância de 123,25m até o ponto 41; segue com o rumo de 89º 59' 13" SW e com a distância de 321,69m até o ponto 42(marco de concreto) ; segue com o rumo de 10º 28' 01" SW e com a distância de 629,54m até o ponto 43; confrontando com o Sítio Jaborandi de Maria Hortencia de Barros Corrêa e com a Estrada Municipal; segue com o rumo de 44º 16' 17" SW e com a distância de 22,35m até o ponto 44; confrontando com a Fazenda Santa Cecília; segue com o rumo de 58º 55' 44" NW e com a distância de 923,63m até o

ponto 45; confrontando com o Sítio Monjolinho de Renato Simões Capucho e com a Estrada Municipal; segue com o rumo de $34^{\circ} 50' 57''$ SW e com a distância de 27,57m até o ponto 46; segue com o rumo de $35^{\circ} 19' 32''$ SW e com a distância de 74,89m até o ponto 47; segue com o rumo de $34^{\circ} 28' 40''$ SW e com a distância de 147,02m até o ponto 48; segue com o rumo de $35^{\circ} 03' 55''$ SW e com a distância de 41,80m até o ponto 49; segue com o rumo de $34^{\circ} 45' 35''$ SW e com a distância de 36,19m até o ponto 50; segue com o rumo de $21^{\circ} 15' 24''$ SW e com a distância de 193,20m até o ponto 51; segue com o rumo de $18^{\circ} 26' 52''$ SE e com a distância de 12,51m até o ponto 52; segue com o rumo de $16^{\circ} 39' 27''$ SW e com a distância de 51,10m até o ponto 53; segue com o rumo de $16^{\circ} 22' 45''$ SW e com a distância de 69,37m até o ponto 54, confrontando do ponto 45 até o ponto 54 com a Estrada Municipal de acesso a Fazenda Santa Escolástica, segue com o rumo de $42^{\circ} 50' 55''$ SW e com a distância de 8,93m até o ponto 55; segue com o rumo de $28^{\circ} 44' 12''$ SW e com a distância de 40,85m até o ponto 56; segue com o rumo de $33^{\circ} 54' 59''$ SW e com a distância de 35,99m até o ponto 57; segue com o rumo de $47^{\circ} 40' 14''$ SW e com a distância de 84,05m até o ponto 58; segue com o rumo de $60^{\circ} 19' 54''$ SW e com a distância de 72,37m até o ponto 59; segue com o rumo de $73^{\circ} 27' 31''$ SW e com a distância de 68,48m até o ponto 60; segue com o rumo de $78^{\circ} 24' 46''$ SW e com a distância de 44,99m até o ponto 61; segue com o rumo de $85^{\circ} 30' 01''$ NW e com a distância de 48,44m até o ponto 62; segue com o rumo de $80^{\circ} 21' 59''$ NW e com a distância de 34,49m até o ponto 63; segue com o rumo de $79^{\circ} 13' 52''$ NW e com a distância de 54,91m até o ponto 64; segue com o rumo de $73^{\circ} 33' 51''$ NW e com a distância de 25,05m até o ponto 65; segue com o rumo de $54^{\circ} 48' 54''$ NW e com a distância de 47,61m até o ponto 66; segue com o rumo de $50^{\circ} 19' 36''$ NW e com a distância de 67,65m até o ponto 67; segue com o rumo de $49^{\circ} 13' 49''$ NW e com a distância de 191,59m até o ponto 68; segue com o rumo de $47^{\circ} 37' 44''$ SW e com a distância de 80,41m até o ponto de número 69, confrontando desde o ponto 54 até o ponto 69 com o Sítio São Bento; segue com o rumo de $58^{\circ} 55' 30''$ NW e com a distância de 381,16m até o ponto 70; segue com o rumo de $48^{\circ} 39' 17''$ SW e com a distância de 93,85m até o ponto 71; segue com o rumo de $79^{\circ} 12' 37''$ NW e com a distância de 62,15m até o ponto 72; segue com o rumo de $84^{\circ} 33' 09''$ NW e com a distância de 64,44m até o ponto 73; segue com o rumo de $64^{\circ} 46' 05''$ SW e com a distância de 74,96m até o ponto 74; segue com o rumo de $43^{\circ} 34' 54''$ NW e com a distância de 35,33m até o ponto 75; confrontando desde o ponto 69 até o ponto 75 com a Fazenda São Luiz de Francisco Bellão; segue com o rumo de $67^{\circ} 42' 09''$ NE e com a distância de 36,60m até o ponto 76; confrontando com Carlos Chiapina; segue com o rumo de $63^{\circ} 46' 59''$ NE e com a distância de 43,74m até o ponto 77; segue com o rumo de $70^{\circ} 59' 03''$ NE e com a distância de 26,38m até o ponto 78; confrontando desde o ponto 76 até o ponto 78 com João Tuão; segue com o rumo de $78^{\circ} 50' 46''$ NE e com a distância de 84,50m até o ponto 79; segue com o rumo de $80^{\circ} 57' 41''$ SE e com a distância de 8,25m até o ponto 80; segue com o rumo de $59^{\circ} 37' 55''$ SE e com a distância de 38,90m até o ponto 81; segue com o rumo de $9^{\circ} 07' 10''$ NE e com a distância de 45,15m até o ponto 82; confrontando desde o ponto 78 até o ponto 82 com Marcelo Daronco; segue através do leito do Ribeirão Feio até o ponto 83 localizado junto à Rua Santa Cruz, segue através do leito do Ribeirão Feio até o ponto 84, localizado junto à Estrada Municipal, segue através do leito do Ribeirão Feio até o ponto 85, localizado junto à cerca de divisa com Anézio Masteguim, segue com o rumo de $23^{\circ} 31' 29''$ NE e com a distância de 17,50m até o ponto 86; segue com o rumo de $25^{\circ} 17' 38''$ NE e com a distância de 214,65m até o ponto 87; confrontando do ponto 85 até o ponto 87 com Anézio Masteguim; segue com o rumo de $25^{\circ} 17' 38''$ NE e com a distância de 12,00m até o ponto 88; segue com o rumo de $22^{\circ} 52' 26''$ NW e com a distância de 47,85m até o ponto de número 89, segue com o rumo de $12^{\circ} 31' 42''$ NW com a distância

de 71,21m até o ponto 90; segue com o rumo de 08º 18' 11" NW e com a distância de 65,99m até o ponto 91; segue com o rumo de 14º 20' 27" NW e com a distância de 39,65m até o ponto 92, segue com o rumo de 75º 09' 37" NE e com a distância de 11,22m até o ponto 93, confrontando desde o ponto 87 até o ponto 93 com o Antigo Leito da Fepasa, segue com o rumo de 75º 09' 37" NE e com a distância de 335,61m até o ponto 94; segue com o rumo de 35º 27' 28" NW e com a distância de 11,00m até o ponto 95, confrontando desde o ponto 93 até o ponto 95 com Luiz Afonso Mendes, segue com o rumo de 74º 59' 02" SE e com a distância de 2.488,16m até o ponto 96, deflete à esquerda cruzando a rodovia SP-215, com o rumo de 15º 00' 58" NE e com a distância de 50,00m até o ponto 97, deflete à esquerda e segue através de curvas e retas, acompanhando a praça rotatória e a rodovia SP-332 com a distância de 305,38m até o ponto 98, confrontando do ponto 95 até o ponto 98 com a Rodovia SP-215 e Rodovia SP-332, segue com o rumo de 47º 46' 23" NE e com a distância de 221,06m até o ponto 99, confrontando com o Reservatório Talamoni, segue com o rumo de 42º 41' 17" SE e com a distância de 8,53m até o ponto 100, segue com o rumo de 41º 22' 46" SE e com a distância de 16,33m até o ponto 101, segue com o rumo de 38º 08' 21" SE e com a distância de 19,64m até o ponto 102; segue com o rumo de 40º 46' 27" SE e com a distância de 32,59m até o ponto 103, segue com o rumo de 41º 43' 57" SE e com a distância de 76,01m até o ponto 104, segue com o rumo de 36º 11' 09" SE e com a distância de 23,41m até o ponto 105, segue com o rumo de 24º 34' 09" SE e com a distância de 16,85m até o ponto 106, segue com o rumo de 03º 04' 58" SE e com a distância de 26,52m até o ponto 107, segue com o rumo de 07º 02' 22" SE e com a distância de 252,73m até o ponto 0 (zero), confrontando do ponto 99 até o ponto 0 (zero) com a Fazenda Aurora, e cruzando a Rodovia SP-215, fechando o perímetro de 15.322,41 metros lineares.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 103 - No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da presente lei.

Artigo 104 - Os projetos de edificação ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos de acordo com a Legislação anterior.

Artigo 105 - Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta Lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições contidas no artigo anterior, na aprovação de projetos modificativos não serão admitidas:

- I - a incorporação de novos lotes, aumentando a área de terreno do projeto;
- II - aumento da área construída;
- III - majoração do número de unidades habitacionais;
- IV - mudança de destinação da edificação;
- V - agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente Lei;
- VI - qualquer alteração que implique desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente lei

Parágrafo único - Nos expedientes administrativos a que se refere o caput, um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que o projeto atenda integralmente o disposto nesta lei.

Artigo 106 - Os loteamentos com diretrizes aprovadas anteriormente à data de publicação desta Lei, que ainda não tenham protocolado o pedido de aprovação do projeto de loteamento, terão suas diretrizes canceladas e deverão requerer novas diretrizes para o loteamento, em conformidade com esta Lei.

Artigo 107 - Os pedidos de regularização de loteamento ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos de acordo com a Legislação anterior.

Artigo 108 - Não havendo a opção prevista no artigo 103 desta lei, os expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 109 - O prazo máximo para o interessado atender a um despacho exarado em um processo administrativo de aprovação de obras particulares ou de parcelamento do solo, seja ele de viabilidade; diretrizes; pré-análise; aprovação de loteamento; desmembramento; desdobro ou fracionamento de lote é de 30 (trinta) dias contados a partir da data do referido despacho.

§ 1º - O prazo estabelecido no “caput” deste artigo poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, desde que solicitado por escrito pelo interessado e tenha parecer favorável do órgão municipal competente.

§ 2º - O não atendimento ao despacho, no prazo estabelecido no “caput” deste artigo, implicará no indeferimento do processo administrativo.

Artigo 110 - O prazo máximo para o interessado solicitar reconsideração de despacho de um processo administrativo de aprovação de obras particulares ou de parcelamento do solo, seja ele de viabilidade; diretrizes; pré-análise; aprovação de loteamento; desmembramento; desdobro ou fracionamento de lote é de 30 (trinta) dias contados a partir da data do indeferimento do processo.

Parágrafo Único - Do indeferimento do pedido formulado através de processo administrativo, caberá no máximo 2 (dois) pedidos de reconsideração, devendo o primeiro ser autorizado pelo órgão municipal competente e o segundo pelo Sr. Prefeito Municipal, não cabendo mais nenhum pedido de reconsideração de despacho.

Artigo 111 - Em qualquer zona a edificação secundária ocupará, no máximo, 20 % (vinte por cento) da profundidade do lote, sem prejuízo da Taxa de Ocupação Máxima e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote fixados nesta Lei, atendidas as seguintes disposições:

- I - Não terá mais do que dois pavimentos e 6 m (seis metros) de altura, e
- II - Não poderá caracterizar-se como uma outra habitação unifamiliar no mesmo lote.

Artigo 112 - As restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, referente a recuos, dimensionamento de lotes, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando:

- I - As referidas restrições forem maiores do que as exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, e
- II - As referidas restrições estejam estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - As categorias de uso permitidas nos loteamentos referidos no “caput” deste artigo serão aquelas estabelecidas pelos Quadros nº 03/a a 03/c , anexo a esta Lei, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Artigo 113 - A alteração das restrições convencionais dos loteamentos dependerá de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração, além da anuência expressa do Poder Público, através de parecer favorável do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ouvida a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 114 - As alterações nos perímetros de zona de uso, ou caracterização de novos perímetros, serão submetidas à aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º - Quando a proposta de alteração não for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura:

I - A área objeto do projeto de alteração deverá compreender, no mínimo, uma área igual ou superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

II - Deverá contar com a anuência expressa de 2/3 (dois terços) do número de proprietários dos lotes atingidos pelo projeto de alteração e que esses proprietários representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total atingida pelo referido projeto, e

III - O projeto de alteração deverá receber parecer favorável do órgão municipal competente, ouvida obrigatoriamente a Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU e o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 2º - Nos casos de alteração no traçado de via pública limdeira a duas zonas de uso, fica o Executivo autorizado a proceder às alterações dos respectivos perímetros, adequando-se ao traçado da referida via, ouvida a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 115 - As propostas de alteração da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, serão examinadas somente uma vez por ano pela Câmara Municipal.

§ 1º - Quando elaboradas pelo Executivo, serão publicadas na imprensa que faz as publicações oficiais do Município e submetidas à apreciação e manifestação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU e do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 2º - Aos casos de relevante interesse público, social e urbanístico e visando o bem-estar da comunidade, não se aplica o disposto no “caput” deste artigo.

Artigo 116 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, relacionados com parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, serão decididos pelo órgão municipal competente, ouvida a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 117 - Rubricado pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante desta Lei os Quadros nº 01; 02; 03/a; 03/b; 03/c; 04; 05 e 06, bem como o Mapa nº 01, anexos a esta Lei.

Artigo 118 - As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Artigo 119 - Ficam revogadas as disposições em contrário ou que forem incompatíveis com esta Lei e, em especial a Lei nº 760 de 10/05/1983; o artigo 112 da Lei nº 725, 28/05/1981, os artigos 12, 13, 14, 24 e 25 da LC.070/2001, de 11/07/2001 e o artigo 8º da LC.071/2001, de 04/07/2001.

Artigo 120 – Ficam respeitadas as disposições compatíveis com esta Lei descritas no Código de Obras do Município, qual seja, Lei nº 692, de 21/03/1980.

Artigo 121 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Plenário “José Deperon Filho”, 24 de julho de 2007.

CELINA MARIA DA SILVA RIZZI
Presidente

MARILENA BARREIRA MARGUTTI
1ª Secretária

**Quadro nº 01 anexo à Lei Complementar nº1766
Perímetros das Zonas de Uso**

ZONA CENTRALIDADE - ZC

Começa na confluência da Avenida Paulista com a Rua Domingos Mathias, segue pela Rua Domingos Mathias, Avenida do Café; Córrego do Pessegueiro, Rua treze de Maio, Avenida Paulista até o ponto inicial.

ZONA MISTA - ZM

ZM1

Constituída do perímetro urbano do Município excluídas a Zona Centralidade; as Zonas Centralidades Lineares; a Zona Mista ZM2 e a Zona Predominantemente Industrial ZPI/01 e ZPI/02.

ZM2

Começa na confluência da Rua Treze de Maio com a Rua Dr. Alcebíades, segue pela Rua Dr. Alcebíades, Rua Francisco Pollini, Rua Treze de Maio até o ponto inicial.

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL - ZPI

ZPI / 01

Começa na confluência do Córrego do Pessegueiro com a Rodovia SP 215, segue pela Rodovia SP 215, Rua 4, Córrego do Pessegueiro até o ponto inicial.

ZPI / 02

Começa na confluência da Rua Ricardo Simões com a Rua Pedro Stinguetto, segue pela Rua Pedro Stinguetto, Rodovia SP 215, Estrada Municipal SCP-010 - Alfredo Penteado Filho; segmento 1-2 (segmento de reta paralelo a a Rodovia SP 215 com largura de 200,00m), Rua Ricardo Aparecido Bellomi, Rua Jorge Cavalmoretti, Rua Ricardo Simões até o ponto inicial.

Quadro nº 02 anexo à Lei nº 1.766
Trechos de logradouros Públicos enquadrados na Zona Centralidade Linear - ZCL

AV. DIONÍSIO BORTOLOTTI

da Rua Misael Gonçalves Barbosa Neto até a Rodovia

AV. ALTINO SILVA

da Av. N. S. Aparecida até a Rua Ricardo Aparecido Belone

RUA DR. ALCEBÍADES

da Rua 13 de maio até a Rua Osvaldo Aranha

AV. CONSTANTINO STOCCO

da Av. Dionísio Bortolotto até a Av. do Café

RUA DR. BRITO PEREIRA

da Rua 13 de maio até a Rua Napoleão Laureano

**Quadro nº 03/a anexo à Lei Complementar nº 1766
INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS POR ZONA DE USO
E PARÂMETROS DE INCOMODIDADE**

Zona Centralidade - ZC e Zona Centralidade Linear - ZCL

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE A SEREM OBSERVADOS:	
EMISSION DE RUÍDO:	diurno, NCA* ≤ 65 decibéis e noturno NCA* ≤ 55 decibéis; Considerados como períodos diurno e noturno aqueles compreendidos entre as 6:00 e 20:00 horas e entre 20:00 e 6:00 horas respectivamente.
HORÁRIO PARA CARGA E DESCARGA:	considerado como das 05:00 às 23:00 horas
EMISSION DE GASES, VAPORES E MATERIAL PARTICULADO:	vedada a emissão ou utilização processos ou operações que gerem gases, vapores e/ou material particulado, exceto fumaça, que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.
EMISSION DE FUMAÇA:	permitida a utilização de qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante com densidade colorimétrica superior ao padrão nº1 da escala de Ringelmann, inclusive no início da operação do equipamento e durante sua limpeza.

CONDIÇÕES A SEREM OBSERVADAS NA INSTALAÇÃO DO USO				
Categoria de uso	Grupo de atividades permitido	Horário de funcionamento	Vagas para estacionamento	Pátio para carga e descarga
nR1	Comércio Varejista de Âmbito Local	Das 5:00h as 23:00h. (c) (d)	Até 160 m ² de área construída não é exigida. Acima de 160 m ² , 1 vaga p/ cada 80m ² de área construída ou fração	1 vaga de caminhão (e) p/ edificação com área construída > 2.000m ² e mais 1 vaga a cada 2.000m ² de área construída ou fração.
nR1	Serviços de Âmbito Local			
nR2	Comércio Diversificado			
nR2	Serviços Diversificado (a)			
nR1	Indústrias não incômodas Ind-1a			
nR2	Indústrias compatíveis Ind-1b			
nR3	Comércio Atacadista (b)		Área administrativa Até 160 m ² de área construída não é exigida. Acima de 160 m ² , 1 vaga p/ cada 80m ² de área construída ou fração.	Área galpão ou depósito 1 vaga de caminhão p/ cada 500m ² de área construída ou fração. (e)
nR4	Estudo caso a caso pelo Executivo			

* NCA = Nível Critério de Avaliação da NBR 10.151/junho de 2000;

(a) exceto oficinas mecânicas pesadas (caminhões e máquinas);

(b) exceto o Comércio Atacadista de grande porte (com área construída ou de terreno ≥ a 2.500 m²);

(c) o subgrupo “Comércio de alimentação associado a diversões”, do grupo Comércio Diversificado, nos sábados, domingos e vésperas de feriados poderá funcionar das 5:00h as 2:00h desde que devidamente autorizado;

(d) a atividade oficina mecânica, do sub-grupo Serviços de oficinas poderá funcionar das 6:00h as 18:00h;

(e) vaga de caminhão: 3,00m x 8,00m.

**Quadro nº 03/b anexo à Lei Complementar nº 1766
INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS POR ZONA DE USO
E PARÂMETROS DE INCOMODIDADE**

Zona Mista ZM1 e ZM2

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE A SEREM OBSERVADOS:	
EMISSÃO DE RUÍDO:	Na ZM1: diurno, NCA* ≤ 50 decibéis e noturno NCA* ≤ 45 decibéis; Na ZM2: diurno, NCA* ≤ 55 decibéis e noturno NCA* ≤ 50 decibéis; Considerados como períodos diurno e noturno aqueles compreendidos entre as 6:00 e 20:00 horas e entre 20:00 e 6:00 horas respectivamente.
HORÁRIO PARA CARGA E DESCARGA:	considerado como das 06:00 às 20:00 horas
EMISSÃO DE GASES, VAPORES E MATERIAL PARTICULADO:	vedada a emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e/ou material particulado, exceto fumaça, em quantidade que possa, mesmo acidentalmente colocar em risco a saúde, segurança e bem estar da população.
EMISSÃO DE FUMAÇA:	vedada a utilização de combustíveis sólidos ou líquidos, e, quando da utilização de combustíveis gasosos não poderão emitir fumaça visível e odorante.

CONDIÇÕES A SEREM OBSERVADAS NA INSTALAÇÃO DO USO				
Categoria de uso	Grupo de atividades permitido	Horário de funcionamento	Vagas para estacionamento	Pátio para carga e descarga
nR1	Comércio Varejista de Âmbito Local	Das 5:00h as 23:00h. (c)	Até 160 m ² de área construída não é exigida. Acima de 160 m ² , 1 vaga p/ cada 80m ² de área construída ou fração	1 vaga de caminhão (d) p/ edificação com área construída > 2.000m ² e mais 1 vaga a cada 2.000m ² de área construída ou fração.
nR1	Serviços de Âmbito Local			
nR2	Comércio Diversificado			
nR2	Serviços Diversificado (a)			
nR1	Indústrias não incômodas Ind-1a		Área administrativa Até 160 m ² de área construída não é exigida. Acima de 160 m ² , 1 vaga p/ cada 80m ² de área construída ou fração.	Área galpão ou depósito 1 vaga de caminhão (d) p/ cada 500m ² de área construída ou fração.
nR2	Indústrias compatíveis Ind-1b			
nR3	Comércio Atacadista (b)			
nR4	Estudo caso a caso pelo Executivo			

* NCA = Nível Critério de Avaliação da NBR 10.151/junho de 2000;

(a) exceto oficinas mecânicas pesadas (caminhões e máquinas);

(b) exceto o Comércio Atacadista de grande porte (com área construída ou de terreno ≥ a 2.500 m²);

(c) a atividade oficina mecânica, do sub-grupo Serviços de oficinas poderá funcionar das 6:00h as 18:00h;

(d) vaga de caminhão: 3,00m x 8,00m.

**Quadro nº 03/c anexo à Lei Complementar nº 1766
INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS POR ZONA DE USO
E PARÂMETROS DE INCOMODIDADE**

Zona Predominantemente Industrial - ZPI

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE A SEREM OBSERVADOS:	
EMISSION DE RUÍDO:	período diurno, NCA* ≤70 decibéis e noturno NCA* ≤ 60 decibéis.Considerados como períodos diurno e noturno aqueles compreendidos entre as 6:00 e 20:00 horas e entre 20:00 e 6:00 horas respectivamente.
HORÁRIO PARA CARGA E DESCARGA:	sem restrição
EMISSION DE GASES, VAPORES E MATERIAL PARTICULADO:	deverá ser controlada a emissão de gases, vapores e material particulado gerado em seus processos e operações através de sistemas de controle que atendam aos padrões ambientais vigentes, ou, na ausência dos mesmos, que utilizem a melhor tecnologia prática disponível para cada caso.
EMISSION DE FUMAÇA:	permitida a utilização de qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante e com densidade colorimétrica superior ao padrão no.1 da escala de Ringelmann.

CONDIÇÕES A SEREM OBSERVADAS NA INSTALAÇÃO DO USO				
Categoria de uso	Grupo de atividades permitido	Horário de funcionamento	Vagas para estacionamento	Pátio para carga e descarga
nR1	Comércio Varejista de Âmbito Local	24 horas dia	Até 160 m ² de área construída não é exigida. Acima de 160 m ² , 1 vaga p/ cada 80m ² de área construída ou fração	1 vaga de caminhão (a) p/ edificação com área construída > 2.000m ² e mais 1 vaga a cada 2.000m ² de área construída ou fração.
nR1	Serviços de Âmbito Local			
nR2	Comércio Diversificado			
nR2	Serviços Diversificado			
nR3	Comércio Atacadista		Área administrativa Até 160 m ² de área construída não é exigida. Acima de 160 m ² , 1 vaga p/ cada 80m ² de área construída ou fração.	Área galpão ou depósito 1 vaga de caminhão (a) p/ cada 500m ² de área construída ou fração.
nR3	Serviços Especiais			
nR1	Indústrias não incômodas Ind-1a			
nR2	Indústrias compatíveis Ind-1b			
nR3	Indústrias incômodas Ind-2			
nR3	Indústrias especiais Ind-3			
nR4		Estudo caso a caso pelo Executivo		

* NCA = Nível Critério de Avaliação da NBR 10.151/junho de 2000;

(a) vaga de caminhão: 3,00m x 8,00m.

Quadro nº 04 anexo à Lei Complementar nº 1766
Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote

Zona de uso	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa Ocupação	Taxa Permeabilidade	Lote		Recuos Mínimos (a)			
	CA mínimo	CA básico	CA máximo			Frente Mínima	Área mínima	Frente	Fundo	Laterais	
ZC	0,2	1,0	2,0	0,7	0,10	8,00	160,00	4,00(b)	4,00(b)	2,0(d)	3,0(e)
ZCL	0,2	1,0	2,0	0,7	0,10	8,00	160,00	4,00(b)	4,00(b)	2,0(d)	3,0(e)
ZM1	0,2	1,0	1,0	0,7	0,15	8,00	160,00	4,00(b)	4,00(b)	2,0(d)	3,0(e)
ZM2	0,2	1,0	1,5	0,7	0,15	8,00	160,00	4,00(b)	4,00(b)	2,0(d)	3,0(e)
ZPI	0,1	1,0	1,0	0,7	0,10	20,00	500,00	4,00(c)	4,00(c)	3,0(f)	3,0(g)

NOTAS

- (a) Não são exigidos recuos de frente, fundo e laterais até 6,0 m (seis metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo;
- (b) A partir do piso do 3º pavimento e de 6,0 m (seis metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo;
- (c) A partir do piso do 4º pavimento e de 9,0 m (nove metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo;
- (d) O 3º pavimento de 6,0 m (seis metros) a 9,0m (nove metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo, recuos laterais de ambos os lados;
- (e) A partir do piso do 4º pavimento e de 9,0 m (nove metros) de altura em relação ao piso do pavimento, recuos laterais de ambos os lados;
- (f) Até 12,0 m (doze metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo, recuo lateral a penas de um lado;
- (g) Acima de 12,0 m (doze metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo, recuos laterais de ambos os lados;

Quadro nº 05 anexo à Lei Complementar nº 1766

Fator de Interesse Social - Fs

Para efeito do cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente a outorga onerosa

Uso	Valores de Fs
USO HABITACIONAL:	
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS	0,0
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 50 m ²	0,5
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 70m ²	0,8
HABITAÇÃO com área maior que 70m ²	1,0
INSTITUCIONAL:	
HOSPITAIS PÚBLICOS	0,0
ESCOLAS PÚBLICAS	0,0
POSTOS PÚBLICOS DE SAÚDE E CRECHES	0,0
UNIDADES ADMINISTRATIVAS	0,0
INSTITUIÇÕES DE CULTURA ESPORTE E LAZER	0,0
ENTIDADES MANTENEDORAS SEM FINS LUCRATIVOS DE:	
TEMPLOS RELIGIOSOS	0,3
HOSPITAIS E CLÍNICAS	0,3
UNIVERSIDADES	0,3
ESCOLAS E CRECHES	0,3
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,3
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS DE:	
HOSPITAIS	0,7
UNIVERSIDADES	0,7
ESCOLAS	0,7
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,7
OUTRAS ATIVIDADES	1,0

Quadro nº 06 anexo à Lei Complementar nº 1766
Tabela de Multas

ITEM	INFRAÇÃO	IMPOSIÇÃO DA MULTA	VALOR (UFESPs)
01	Não fixação da licença de funcionamento, artigo 90	Artigo 91	35
02	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 89	Artigo 92	35
03	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 91 para uso conforme	Artigo 92	35
04	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 91 para uso permitido		70
05	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 91 para uso não permitido		140
06	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 92, incisos I	Artigo 93	70
07	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 92, inciso II		140
08	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 92, inciso III		281
09	Rompimento do lacre (artigo 95) e hipóteses do inciso I do artigo 92	Artigo 95	70
10	Rompimento do lacre (artigo 95) e hipóteses do inciso II do artigo 92		140
11	Rompimento do lacre (artigo 95) e hipótese do inciso III do artigo 92		281
12.	Não atendimento de qualquer das disposições desta lei, excetuadas as infrações de que tratam os demais itens desta tabela	Artigo 89	01(uma) por metro quadrado

Observações:

- os valores das multas previstos nos itens 03, 04, 05, 06 e 07 aplicam-se a cada 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área edificada ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho;
- os valores das multas serão atualizados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo.



PREFEITURA MUNICIPAL
SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS

www.scpalmeiras.sp.gov.br

Praça Condessa Monteiro de Barros, 507 – Centro
13.650-000 – Santa Cruz das Palmeiras – São Paulo