

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 008/2014

ANO

2014

- PROJETO DE LEI
- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
- PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO
- PROJETO DE RESOLUÇÃO
- PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

001/2014

EMENTA

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº111, DE 25 DE JULHO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

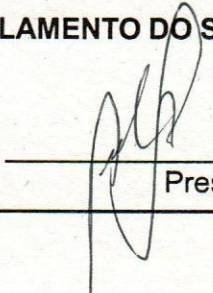
APROVADO

TRAMITAÇÃO

Encaminhado às Comissões:

- CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
 ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE
 OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES
 SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER E TURISMO
 PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Data: 10 / 02 / 14



Presidente

Discussão:

- ÚNICA DUAS

Processo de Votação:

- SIMBÓLICA NOMINAL SECRETA

Quorum de Aprovação:

- Maioria SIMPLES Maioria ABSOLUTA 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 10 / 02 / 14

APROVADO 10 / 02 / 14

REJEITADO / /

2ª DISCUSSÃO: / /

APROVADO / /

REJEITADO / /

Ocorrências:

Urgência Especial: 10 / 02 / 14

Vista: / /

Adiamento de Discussão: / /

Adiamento de Votação: / /

Retirada: / /

Outras ocorrências:

Autógrafo Nº 06 / 2014

Data: 11 / 02 / 14

AUTÓGRAFO Nº 06/2014
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº01/2014

" Altera dispositivos da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e dá outras providências".

A Mesa Diretora da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul **decreta:**

Art. 1º - Os artigos 5º e 11 da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 5º -
I -
II -
III -
§ 1º -
§ 2º -"

§ 3º - Nas áreas envoltórias do aterro sanitário e estação de tratamento de esgoto, num raio de 400 (quatrocentos) metros, chamadas de faixas de proteção sanitária, constitui função social da propriedade o não parcelamento da terra em loteamentos urbanos.

§ 4º -"

Art. 11 -"

I -
a)
b) **AEIA.2** - Constituem-se nas áreas de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário, envolvendo um raio de 400 (quatrocentos) metros de distância desses equipamentos. Nessa áreas não é permitido parcelamento do solo em lotes inferiores 5.000 (cinco mil) metros quadrados e os usos permitidos são de habitações e de práticas agropecuárias;
c)
d)
e)
f)
g)
h)"

§ 1º -"

§ 2º -"

Art. 2º - A alínea c, Inciso V do artigo 12 da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"c) **ZERBD** - Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade";

Art. 3º - Os artigos 19, 24, 25 e 27 da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

PL

**CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 19 – Fica adotado para toda a zona urbana, os coeficientes de aproveitamento expressos na Tabela 3, constante do Anexo 3, desta lei.

Art.24 -

I -

a -

b -

c -

II – No caso de habitações isoladas e/ou geminadas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 3 (três) metros, podendo-se admitir no mínimo 2 (dois) metros nos casos onde não existirem nas laterais da edificação aberturas para ventilação e iluminação;

III -

IV – As edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3 (três) metros em relação às divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto, exceto nos casos de edificações caracterizadas como varandas abertas, onde não haverá necessidade de recuo.

Art.25 -

§ 1º A largura mínima da via de circulação de veículos interna será de 10 (dez) metros, dos quais, 2 (dois) metros, em cada lado, serão destinados aos passeios, podendo ser admitido passeios com 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), desde que estejam livres de qualquer obstáculo que venha a obstruir o passeio como arvores, floreiras, lixeiras, etc.

§ 2º -

§ 3º -

Art. 27 -


Parágrafo Único – Para a construção de garagens e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não despejada sobre o passeio público”.

Art. 4º - A tabela 4, constante da Lei Complementar nº 111, de 25/07/2006, passa a vigorar com a nova redação estabelecida no anexo 4 da presente lei.

Art. 5º - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,
12 de fevereiro de 2014


ALCIR GILBERTO ZAINA
PRESIDENTE


ISABEL ALVES YOSHIDA
1ª SECRETÁRIA

www: camarasantafedosul.sp.gov.br
e-mail: camarasantafe@hotmail.com

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)

CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 4

Tabela 4

PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M ²)	AREA MAXIMA LOTES (M ²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	200 (1)	490	10 (1)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	100	(2) (6)	300	800	12
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2) (6)	1.000	5.000	20
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2) (6)	250	450	10
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	200	(2) (6)	750	5.000	15
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	200	(2) (6)	750	-	15
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	200	(2) (6)	750	-	15
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	200 (1)	490	10 (1)
	ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade)	100 a 150	(2) (6)	300	800	12
	ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	14	1.000	5000	15
	ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	ZEI (Zona de Expansão Industrial)	200	16 (6)	750	-	15

- (1) O parcelamento de lotes em áreas a serem consideradas como Área de Especial Interesse Social, bem como em futuros conjuntos habitacionais, nas ZRAD, a dimensão mínima do lote poderá ser de 150 m², com testada mínima de 7,5m
- (2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.
- (3) É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.
- (4) Para qualquer tipo de parcelamento deverá ser exigido água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, muro, calçada e drenagem, e outras obras de urbanização a serem entregues pelo parcelador e definidos no artigo 112 desta lei.
- (5) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.
- (6) - Os prolongamentos de vias já implantadas, cuja dimensão for superior a 14 (quatorze) metros, deverão obedecer a largura da via já existente.
- (7) - A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

www: camarasantafedosul.sp.gov.br
e-mail: camarasantafe@hotmail.com

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)



Prefeitura Municipal
SANTA FÉ DO SUL

Mensagem nº 008/2014

Santa Fé do Sul, 07 de fevereiro de 2014.

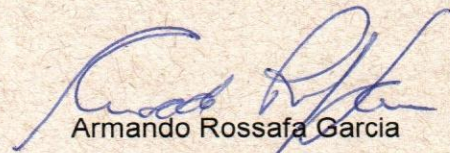
Senhor Presidente:

Tenho a satisfação de submeter à deliberação dessa Colenda Casa de Leis, o projeto de Lei Complementar que altera dispositivos da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e dá outras providências.

As alterações propostas no presente projeto de lei, se faz necessária, haja vista que irá proporcionar o desenvolvimento de nossa cidade, principalmente no que tange a implantação de conjuntos residenciais, tipo condomínios, proporcionando o desenvolvimento em áreas omissas contidas no perímetro urbano, tornando-as atrativas para empresários interessados em ingressar em nosso município.

A matéria é de natureza urgente, razão pela qual, rogamos sua tramitação no regime estabelecido no artigo 43 da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e a seus nobres pares, minhas manifestações de especial apreço e distinta consideração.


Armando Rossafa Garcia
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Alcir Gilberto Zaina
Presidente da Câmara Municipal
Santa Fé do Sul – SP.



Prefeitura Municipal
SANTA FÉ DO SUL

001/2014

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e dá outras providências.

Armando Rossafa Garcia, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

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

Art. 1º - Os artigos 5º e 11 da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

- "Art. 5º -
- I -
- II -
- III -
- § 1º -
- § 2º -

§ 3º - Nas áreas envoltórias do aterro sanitário e estação de tratamento de esgoto, num raio de 400 (quatrocentos) metros, chamadas de faixas de proteção sanitária, constitui função social da propriedade o não parcelamento da terra em loteamentos urbanos.

§ 4º -

Art. 11 -

- I -
- a)
- b) **AEIA.2** – Constituem-se nas áreas de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário, envolvendo um raio de 400 (quatrocentos) metros de distância desses equipamentos. Nessa áreas não é permitido parcelamento do solo em lotes inferiores 5.000 (cinco mil) metros quadrados e os usos permitidos são de habitações e de práticas agropecuárias;
- c)
- d)



Prefeitura Municipal
SANTA FÉ DO SUL

e)

f)

g)

h)

§ 1º -

§ 2º -

Art. 2º - A alínea c, Inciso V do artigo 12 da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“c) **ZERBD** – Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade”;

Art. 3º - Os artigos 19, 24, 25 e 27 da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19 – Fica adotado para toda a zona urbana, os coeficientes de aproveitamento expressos na Tabela 3, constante do Anexo 3, desta lei.

Art.24 –

I -

a -

b -

c -

II – No caso de habitações isoladas e/ou geminadas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 3 (três) metros, podendo-se admitir no mínimo 2 (dois) metros nos casos onde não existirem nas laterais da edificação aberturas para ventilação e iluminação;

III -

IV – As edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3 (três) metros em relação às divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto, exceto nos casos de edificações caracterizadas como varandas abertas, onde não haverá necessidade de recuo.



Prefeitura Municipal
SANTA FÉ DO SUL

Art.25 –

§ 1º A largura mínima da via de circulação de veículos interna será de 10 (dez) metros, dos quais, 2 (dois) metros, em cada lado, serão destinados aos passeios, podendo ser admitido passeios com 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), desde que estejam livres de qualquer obstáculo que venha a obstruir o passeio como arvores, floreiras, lixeiras, etc.

§ 2º –

§ 3º –

Art. 27 –

Parágrafo Único – Para a construção de garagens e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não despejada sobre o passeio público”.

Art. 4º - A tabela 4, constante da Lei Complementar nº 111, de 25/07/2006, passa a vigorar com a nova redação estabelecida no anexo 4 da presente lei.

Art. 5º - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 07 de fevereiro de 2014.


Armando Rossafa Garcia
Prefeito

**CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL**
Estado de São Paulo
APROVADO
em Sessão de

11 FEV 2014

**CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL**
Estado de São Paulo
10 FEV. 2013
8 PROT. Nº 037
PROTOCOLO



Prefeitura Municipal
SANTA FÉ DO SUL

ANEXO 4

**Tabela 4
PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M ²)	ÁREA MÁXIMA LOTES (M ²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	200 (1)	490	10 (1)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	100	(2) (6)	300	800	12
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2) (6)	1.000	5.000	20
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2) (6)	250	450	10
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	200	(2) (6)	750	5.000	15
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	200	(2) (6)	750	-	15
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	200	(2) (6)	750	-	15
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	200 (1)	490	10 (1)
	ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade)	100 a 150	(2) (6)	300	800	12
	ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	14	1.000	5000	15
	ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	ZEI (Zona de Expansão Industrial)	200	16 (6)	750	-	15

(1) O parcelamento de lotes em áreas a serem consideradas como Área de Especial Interesse Social, bem como em futuros conjuntos habitacionais, nas ZRAD, a dimensão mínima do lote poderá ser de 150 m², com testada mínima de 7,5m

(2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.

(3) É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.

(4) Para qualquer tipo de parcelamento deverá ser exigido água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, muro, calçada e drenagem, e outras obras de urbanização a serem entregues pelo parcelador e definidos no artigo 112 desta lei.

(5) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.

(6) - Os prolongamentos de vias já implantadas, cuja dimensão for superior a 14 (quatorze) metros, deverão obedecer a largura da via já existente.

(7) - A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

LEI COMPLEMENTAR Nº 111, DE 25 DE JULHO DE 2006.

Altera a redação da Lei Complementar nº 92, de 03 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul.

Itamar Borges, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

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

TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Capítulo I – Da definição, do princípio e do objetivo

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

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

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

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

I – a gestão participativa e democrática da cidade;

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo II – Da função social da propriedade urbana

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

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

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

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

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

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

§ 3º - Nas áreas envoltórias do aterro sanitário e estação de tratamento de esgoto, num raio de um mil (1000) metros, chamadas de faixas de proteção sanitária, constitui função social da propriedade o não parcelamento da terra em loteamentos urbanos.

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

TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Capítulo I – Do ordenamento territorial

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

Art.7º - Para seu ordenamento, o Município fica constituído em Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural, demarcadas nos Mapa PD.01, PD.02 e PD.03, que fazem parte integrante desta lei.

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

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

II – respeitar o limite à potencialidade do fornecimento da infra-estrutura;

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

IV – evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

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

VI – respeitar as características culturais e sociais da comunidade;

VII – promover a utilização adequada dos imóveis urbanos;

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

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

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

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

Art.11 – Ficam definidas como Áreas de Especial Interesse as apresentadas nos Mapas PD.04 a PD.10, a seguir descritas:

I - Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA), Mapas PD.04 e PD.05:

- a) **AEIA.1** – constituem-se nas faixas de proteção de fundo de vale, abrangendo uma largura total de 60 (sessenta) metros, sendo 30 (trinta) metros de cada margem dos rios. Essas faixas são reservadas para constituição da mata ciliar. As áreas de mata ali existentes devem ser preservadas e as demais áreas podem ser reflorestadas com espécies nativas e exóticas. Nessas faixas apenas são permitidos usos preservacionistas não sendo nelas permitidas edificações.
- b) **AEIA.2** – constituem-se nas áreas de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário, envolvendo um raio de 1.000 (um mil) metros de distância desses equipamentos. Nessas áreas não é permitido parcelamento do solo em lotes inferiores a 5.000 (cinco mil) metros quadrados e os usos permitidos são de habitações isoladas e de práticas agropecuárias;
- c) **AEIA.3** – Constitui-se na área da micro-bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida que é manancial de abastecimento de água superficial para gerações presentes e futuras. Esta área envolve a micro-bacia de contribuição do Córrego Cabeceira Comprida até o ponto de captação da água para abastecimento da cidade, sendo de grande importância para a manutenção da qualidade e quantidade do fornecimento de água tratável. Nesta área apenas são permitidos usos conforme o estabelecido na Seção VI, Capítulo III, Título II, desta lei. As áreas industriais já aprovadas e pertencentes a esta micro-bacia hidrográfica, quando da implantação de novos estabelecimentos não-residenciais, devem ser obrigatoriamente não poluidoras e, quando for o caso, estarem sujeitos à execução do estudo de impacto de vizinhança. No caso das atividades rurais nesta bacia-hidrográfica, o uso de agrotóxico ou de qualquer outro elemento químico que possa gerar poluição, do solo ou das águas, deverá obedecer a rigorosos critérios de manuseio e aplicação.
- d) **AEIA.4** – são áreas estratégicas à micro-drenagem urbana e ao saneamento ambiental como um todo, no interior do perímetro urbano, destinadas à formação de parques;
- e) **AEIA.5** – tratam-se das áreas de propriedade particular e pública localizadas sobre a canalização dos Córregos da Mula, Mangará, São Francisco e da APAE, canalizados na área urbana, numa faixa igual a 30 (trinta) metros de cada lado da margem do córrego canalizado, seja este com calha aberta ou fechada. Estas áreas são de grande importância, uma vez que ocupações inadequadas e obras que impeçam a manutenção da canalização podem acarretar desastres ecológicos e sociais, afetando assim a segurança e a saúde dos moradores. Nestas áreas apenas poderá ser construída uma edificação térrea em cada lote existente;
- f) **AEIA.6** – constituem-se nas faixas de proteção da Represa da Hidrelétrica, abrangendo uma largura total de 30 (trinta) metros da cota de operação. As áreas de mata ali existentes devem ser preservadas e as demais áreas podem ser reflorestadas com espécies nativas e exóticas. Tais áreas poderão desempenhar função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, podendo ser impermeabilizadas em até 20% (vinte por cento) de sua área total. Nessas faixas apenas são permitidos usos preservacionistas, sendo nelas permitidas edificações para atividades ou empreendimentos que não são potencialmente causadores de significativa degradação do meio ambiente, desde que devidamente licenciadas pelos órgãos competentes. Após as faixas são permitidos equipamentos para fins de lazer e turismo, desde que seja conservada a taxa de permeabilidade do solo, conforme disposto no Anexo 3 desta lei;
- g) **AEIA.7** – trata-se de área de mata nativa existente próxima à Represa da Hidrelétrica e que merece preservação. Nesta área é proibido qualquer tipo de obra e são permitidos apenas usos preservacionistas e turísticos;
- h) **AEIA.8** – trata-se da área conhecida como “Mata dos Macacos”, de mata nativa e onde são permitidos apenas usos preservacionistas e turísticos;

§ 1º - Nas AEIA, AEIU, AEIT e AEIH, bem como ao longo de suas vias, o uso, a ocupação e a publicidade, somente serão permitidos com expressa autorização da Prefeitura Municipal, para evitar a degradação da composição visual. **(redação dada pela LC. 136, de 13/12/2007).**

§ 2º - Para fins de desmembramento de terrenos, poderá ser considerada área de especial interesse social, lotes de terreno com ou sem construção, mediante laudo da Secretaria de Ação Social que identifique a real necessidade do desdobro. **(redação dada pela LC. 136, de 13/12/2007).**

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

SEÇÃO I - DO ZONEAMENTO

Art.12 - Ficam as áreas urbana e de expansão urbana, do Município, subdivididas nas zonas apresentadas nos Mapas PD.11 e PD.12 e definidas a seguir.

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

- a) **ZPRAD** – Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade – onde é prevista alta densidade populacional de ocupação do solo;
- b) **ZPRMD** – Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade - onde é prevista média densidade populacional de ocupação do solo;
- c) **ZPRBD** – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade – onde é prevista baixa densidade populacional, na bacia hidrográfica da Represa de Ilha Solteira, para formação de chácaras de lazer;
- d) **ZPRE** – Zona Predominantemente Residencial Especial – área em que o parcelador fica responsável pela execução de sistema de afastamento de esgoto com elevatórias e dimensionamento suficientemente efetuado, a fim de atingir o sistema público existente. O mesmo se aplica ao sistema de micro-drenagem urbana e abastecimento de água. Aplica-se a esta zona todos os parâmetros urbanísticos referentes a ZPRMD.

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

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

- a) **CCS.1** – Corredor de Comércio e Serviço 1 – ao longo das principais vias estruturais da cidade;
- b) **CCS.2** – Corredor de Comércio e Serviço 2 – ao longo das vias primárias de distribuição do trânsito urbano;
- c) **CCS.3** – ao longo do anel de contorno viário projetado;

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

- a) **ZIC** – Zona Industrial Consolidada – nos distritos industriais existentes;
- b) **ZIE.1** – Zona Industrial Especial 1 – no distrito industrial existente, porém igualmente pertencente à bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida que é manancial de abastecimento de água da cidade;
- c) **ZIE.2** – Zona Industrial Especial 2 – área ao longo da antiga Estrada da Boiadeira, que, concomitantemente, é Área de Especial Interesse Turístico;

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

- a) **ZERAD** – Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade;
- b) **ZERMD** – Zona de Expansão Residencial de Média Densidade;
- c) **ZEBD** – Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade;
- d) **ZEI** – Zona de Expansão Industrial;

Parágrafo único – A partir do momento em que uma gleba seja parcelada e receba infra-estrutura urbana, ela deixará de ser zona de expansão.

SEÇÃO II - DO USO DO SOLO

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

- I. Residência unifamiliar (R.1): edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;
- II. Residência multifamiliar (R.2): edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:
 - a. Habitações agrupadas verticalmente (R.2.01), observados os recuos estabelecidos pela legislação competente;
 - b. Casas ou sobrados geminados (R.2.02), observadas as seguintes disposições:
 - b.1 – agrupadas duas a duas;
 - b.2 – recuo mínimo de 1,50 metros (um metro cinqüenta centímetros), em ambas as divisas laterais do lote e de 3 (três) metros entre os agrupamentos;
 - b.3 – frente mínima de 5 (cinco) metros para cada terreno de unidade residencial;
 - b.4 – mínimo de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados de terreno por unidade residencial.
- III. Conjunto residencial (R.3): uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispoendo de espaços e instalações de utilização comuns a todas as habitações do conjunto, observadas as seguintes disposições:
- IV. Manufatura, Comércio e Serviço 1 (CS.1): são atividades que, quando de pequeno porte e não poluentes, podem ser compatíveis ao uso residencial, tais como as exemplificadas no item I da Tabela 1 – Categorias de Uso – constante no Anexo 1 desta lei;
- V. Comércio e Serviço 2 (CS.2): são atividades que pela abrangência e utilidade necessitam ser instaladas em vias estratégicas e podem ser compatíveis ao uso residencial, tais como as exemplificadas no item II, do Anexo 1 e aprovados pelo Conselho;
- VI. Comércio e Serviço 3 (CS.3): são atividades que, dependendo de seu porte, podem ter abrangências diversas e serem compatíveis ou nocivas ao uso residencial, tais como as exemplificadas no item III, do Anexo 1;
- VII. Comércio e Serviço 4 (CS.4): são atividades que auxiliam a consolidação e conservação do centro de negócios e de desenvolvimento econômico, pela sua abrangência na cidade e até na região, tais como as exemplificadas no item IV do Anexo 1;
- VIII. Comércio Pesado 1 (CP.1): estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de produtos relacionados ou não com o uso residencial, tais como os exemplificados no item V do Anexo 1;
- IX. Comércio Pesado 2 (CP.2): estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de produtos não compatíveis com o uso residencial, tais como os exemplificados no item VI do Anexo 1;
- X. Comércio Pesado 3 (CP.3): estabelecimentos de venda ou de prestação de serviços, relacionados com veículos automotivos em geral (carros, caminhões, ônibus etc.), conforme os exemplificados no item VII do Anexo 1;

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

SEÇÃO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

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

Art.19 – Fica adotado para toda a zona urbana, o coeficiente de aproveitamento 1 (um), como o máximo permitido por lote.

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

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

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

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

- I. os beirais de até 1 (um) metro;
- II. os pergolados em que o espaçamento entre os elementos seja maior ou igual a 3 (três) vezes as suas espessuras, respeitado o espaçamento mínimo de 15 (quinze) centímetros;
- III. os mezaninos cujo uso seja destinado a lazer ou a serviço da edificação.
- IV. as áreas destinadas, exclusivamente, ao uso de estacionamentos, em sub-solo, ou não. Respeitando-se a taxa de permeabilidade, exigências de recuos e outras determinações compatíveis.

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

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

§ 1º - O descumprimento do disposto no “caput” fará com que a referida habitação ou abrigo fique interdita, sem uso, até o seu cumprimento.

§ 2º - Se houver o prosseguimento da obra, com as irregularidades apontadas, o proprietário poderá ser multado, nos termos estabelecidos em ato regulamentar, sem prejuízo da interdição já determinada.

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

SEÇÃO IV – DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art.23 – Na implantação de conjuntos residenciais (R.3) enquadrados na categoria de uso, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I. espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 12 (doze) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300 (trezentos) metros quadrados e com dimensão mínima de dezesseis (16) metros;
- II. espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 4 (quatro) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200 (duzentos) metros quadrados; quando cobertos não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 4 (quatro) metros quadrados por habitação;
- III. os espaços definidos nos itens I e II serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

Art.24 – As edificações do conjunto deverão estar em conformidade com os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, dispostos na presente lei, em relação às zonas onde se inserem e com as seguintes disposições:

- I. no caso de blocos de habitações, agrupadas horizontalmente:
 - a) cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 30 (Trinta) metros;
 - b) a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 6 (seis) metros;
 - c) a frente mínima de cada unidade habitacional será de 5 (cinco) metros;
- II. no caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 3 (três) metros;
- III. no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros;
- IV. as edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3 (três) metros em relação às divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto.

Art.25 – Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser realizados através de via particular interna, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

§ 1º - A largura mínima da via de circulação de veículos interna será de 10 (dez) metros, dos quais, 2 (dois) metros, em cada lado, serão destinados aos passeios.

§ 2º - Em ruas internas com comprimento máximo de 200 (duzentos) metros e trânsito exclusivamente local, o leito carroçável poderá ter 6 (seis) metros de largura.

§ 3º - Em ruas sem saída, haverá obrigatoriamente, uma praça de retorno de forma livre e com área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados.

Art.26 – As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto da via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos nesta lei.

Art.27 – As edificações do conjunto terão recuos mínimos, obrigatórios, de 5 (cinco) metros em relação às vias de circulação.

Art.28 – Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.

Tabela 4
PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M ²)	ÁREA MÁXIMA LOTES (M ²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	200 (1)	490	10 (1)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	100	(2) (6)	300	800	12
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2) (6)	1.000	5.000	20
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2) (6)	250	450	10
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	200	(2) (6)	750	5.000	15
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	200	(2) (6)	750	-	15
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	200	(2) (6)	750	-	15
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	250 (1)	490	10 (1)
	ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade)	100 a 150	(2) (6)	300	800	12
	ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	14	1.000	5000	15
	ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
	ZEI (Zona de Expansão Industrial)	200	16 (6)	750	-	15

(1) O parcelamento de lotes em áreas a serem consideradas como Área de Especial Interesse Social, bem como em futuros conjuntos habitacionais, nas ZRAD, a dimensão mínima do lote poderá ser de 150 m², com testada mínima de 7,5m

(2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.

(3) É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.

(4) Para qualquer tipo de parcelamento deverá ser exigido água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, muro, calçada e drenagem, e outras obras de urbanização a serem entregues pelo parcelador e definidos no artigo 112 desta lei.

(5) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.

(6) – Os prolongamentos de vias já implantadas, cuja dimensão for superior a 14 (quatorze) metros, deverão obedecer a largura da via já existente.

(7) – A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

(anexo alterado pela LC. 224, de 19/07/2012)

Processo nº. 08/2014

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 01/2014.

Ementa: " ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº111, DE 25 DE JULHO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".


Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto constitucional, legal e regimental, bem como quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

Sala das Comissões, 11 de fevereiro de 2014.


a) vereador **ORTENCIO VIEIRA RAMOS SOBRINHO**
Presidente da Comissão


a) vereador **FÁBIO DOS REIS VICENZI**
Relator


a) vereador **EVANDRO MURA**
Membro

a: iusticia

Processo nº. 08/2014

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 01/2014.

Ementa: " ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº111, DE 25 DE JULHO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu mérito, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

Sala das Comissões, 11 de fevereiro de 2014


Vereador **ORTENCIO VIEIRA RAMOS SOBRINHO**
Presidente da Comissão


Vereador **LEANDRO MESQUITA MAGOGA**
Relator


Vereador **WAGNER APARECIDO HERNANDES**
Membro

a: planejamento

Senhor Presidente:

**A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA
CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL**, com fundamento no inciso IV, alínea "b",
do artigo 166, do Regimento Interno, ouvido o Colendo Plenário, requer


urgência especial

para tramitação do **Projeto de Lei Complementar nº. 01/2014**, de autoria do Executivo Municipal, cuja ementa é a seguinte: **"ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº111, DE 25 DE JULHO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

JUSTIFICATIVA:

A relevância de que se reveste a matéria, sobretudo em se considerando os argumentos contidos na Mensagem que acompanha o referido Projeto, autoriza sua tramitação em regime de urgência especial.

Sala das Sessões Dr. João Alfredo do Amaral Ribeiro,
10 de fevereiro de 2014



Vereador ORTENCIO VIEIRA RAMOS SOBRINHO
Presidente da Comissão



Vereador FÁBIO DOS REIS VICENZI
Relator



Vereador EVANDRO MURA
Membro

a: urgência